



# دليل رحلة المتعامل ابتداء من التسجيل وتقديم الإقرار وحتى صدور القرار النهائي لضريبة التصرفات العقارية





صمّم دليل رحلة المتعامل لغرض الاسترشاد والتوعية، ولا  
يُغني عن الرجوع الى الأنظمة واللوائح التنفيذية والقرارات  
ذات الصلة



## المحتويات

7	الفصل الأول: رحلة المتعامل
8	المقدمة
9	أبرز التعريفات الرئيسية
13	الفصل الثاني: الإطار النظري
14	أولاً: الإطار النظري وفقاً لأحكام نظام ضريبة التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية في المملكة العربية السعودية
17	ثانياً: استحقاق ضريبة التصرفات العقارية
24	ثالثاً: آلية سداد ضريبة التصرفات العقارية
31	رابعاً: الاستثناءات من ضريبة التصرفات العقارية
42	خامساً: الغرامات والعقوبات
44	الفصل الثالث: الصلاحيات والالتزامات وفقاً لنظام التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية
45	حفظ السجلات
46	صلاحيات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
46	(ج) التزامات المتصرف
49	الفصل الرابع: ضوابط وإجراءات فحص التصرف العقاري
50	التحقق وإعادة احتساب قيمة التصرف العقاري
51	(ب) آلية التحقق من قيمة التصرف العقاري
52	(ج) المستندات والوثائق الثبوتية لعمليات الفحص
52	(د) إجراءات وضوابط الفحص الميداني
53	(هـ) التدابير النظامية في حالات عدم الامتثال أو الاشتباه بالتهرب الضريبي
54	(و) المدد النظامية للتقادم
54	(ز) الإخطارات والتبليغات النظامية



55	<b>الفصل الخامس: إجراءات تقديم التظلم على القرارات الصادرة من الهيئة</b>
56	إجراءات تقديم التظلم على القرارات الصادرة من الهيئة
63	المعلومات التي يجب أن يشملها التظلم
66	القرارات الإدارية الصادرة على المكلف ("التقييم المعدل")
69	<b>الفصل السادس: آلية تقديم طلب التسوية لدى اللجنة الداخلية بالهيئة</b>
70	الأسس والمفاهيم الرئيسية التي تتناولها إجراءات وقواعد تسوية الخلافات المطبقة لدى الهيئة
70	الأساس النظامي لإجراءات تقديم طلب التسوية
71	المفهوم القانوني لتسوية الخلافات
72	<b>الفصل السابع: إجراءات التقدم بطلب التسوية والإطار الزمني.</b>
73	إجراءات التقدم بطلب التسوية
78	أحكام عامة
78	<b>الفصل الثامن: آلية إجراءات إقامة دعوى لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية لمكلفي الضرائب غير المباشرة - مرحلة الفصل</b>
79	الأساس النظامي لاختصاص اللجان
79	نبذة عن اللجان الزكوية والضريبية والجمركية
81	إنشاء الأمانة العامة
82	نبذة عن الأمانة العامة
84	دور الأمانة العامة في دعم اللجان
85	آلية عمل الأمانة العامة والخدمات المقدمة من قبلها
87	<b>الفصل التاسع: تسجيل وقيود الدعوى لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية</b>
88	رحلة ميسرة وتجربة ثرية.
89	آلية تقديم الدعوى عبر المنصة الرقمية "حياد"
90	المدد النظامية لرحلة المتعامل لدى الأمانة العامة
95	المتطلبات النظامية لقيود الدعوى لدى الأمانة العامة
96	أبرز المستندات الواجب توافرها عند قيد الدعوى لدى الأمانة العامة
96	الإشعارات المتعلقة بمرحلة تسجيل الدعوى لدى الأمانة العامة



97	<b>الفصل العاشر: مرحلة تبادل المذكرات</b>
98	المواد النظامية لتبادل المذكرات
99	الإجراءات والمدد النظامية لتبادل المذكرات
100	الإشعارات المتعلقة بمرحلة تبادل المذكرات
101	<b>الفصل الحادي عشر: مرحلة الدراسات القانونية والفنية للدعاوى</b>
102	مقدمة حول أهمية الدراسات القانونية والفنية للدعاوى
102	منهجية الدراسة القانونية والفنية للدعاوى ومتطلباتها
104	أبرز بنود الخلاف في الدعاوى وأسبابها
105	<b>الفصل الثاني عشر: إجراءات عرض الدعوى أمام اللجان</b>
106	جدولة الجلسات
107	انعقاد الجلسة وإجراءاتها
108	صلاحيات اللجان الزكوية والضريبية والجمركية
108	الإشعارات المتعلقة بمرحلة انعقاد الجلسة
109	<b>الفصل الثالث عشر: صدور القرار من لجان الفصل</b>
111	صياغة القرار
111	جاهزية القرار
111	حالات اكتساب قرارات دوائر الفصل الصفة النهائية
112	الإشعارات المتعلقة بمرحلة صدور القرار
113	<b>الفصل الرابع عشر: آلية تقديم طلب الاستئناف لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية لمكلفي الضرائب غير المباشرة - مرحلة نظر الدعوى لدى اللجان الاستئنافية</b>
114	المدد النظامية لتقديم طلب الاستئناف للجنة الاستئناف
114	آلية تقديم طلب الاستئناف للجنة الاستئناف
116	تبادل المذكرات
117	الدراسة القانونية والفنية في مرحلة الاستئناف
117	جدولة الجلسات
118	انعقاد الجلسة



118	صياغة القرارات
119	جاهزية القرارات
119	الإشعارات المتعلقة بمرحلة صدور القرار
120	<b>الفصل الخامس عشر: طلبات التماس إعادة النظر</b>
121	طلب التماس إعادة النظر- نظر الطلب لدى لجان الفصل
121	أحوال طلب التماس إعادة النظر
122	آلية تقديم طلب التماس إعادة النظر - نظر الطلب لدى لجان الفصل
123	طلب التماس إعادة النظر- نظر الطلب لدى اللجنة الاستئنافية
123	آلية تقديم طلب التماس إعادة النظر - نظر الطلب لدى اللجنة الاستئنافية
124	<b>الفصل السادس عشر: المعارضة على القرار الغيابي</b>
125	المواد النظامية للمعارضة على القرار الغيابي
125	الإجراءات والمدد النظامية للمعارضة على القرار الغيابي
126	<b>الفصل السابع عشر: الطلبات المرتبطة بالدعاوى القائمة</b>
127	طلب إضافة وكيل شرعي / ممثل نظامي
127	طلب تفسير القرار
128	طلب تصحيح القرار
129	طلب ترك الدعوى
129	طلب التنازل عن الدعوى
130	طلب وقف السير في الدعوى
131	طلب تحريك دعوى مشطوبة
132	<b>المشاريع التطويرية</b>
135	<b>المصادر النظامية</b>



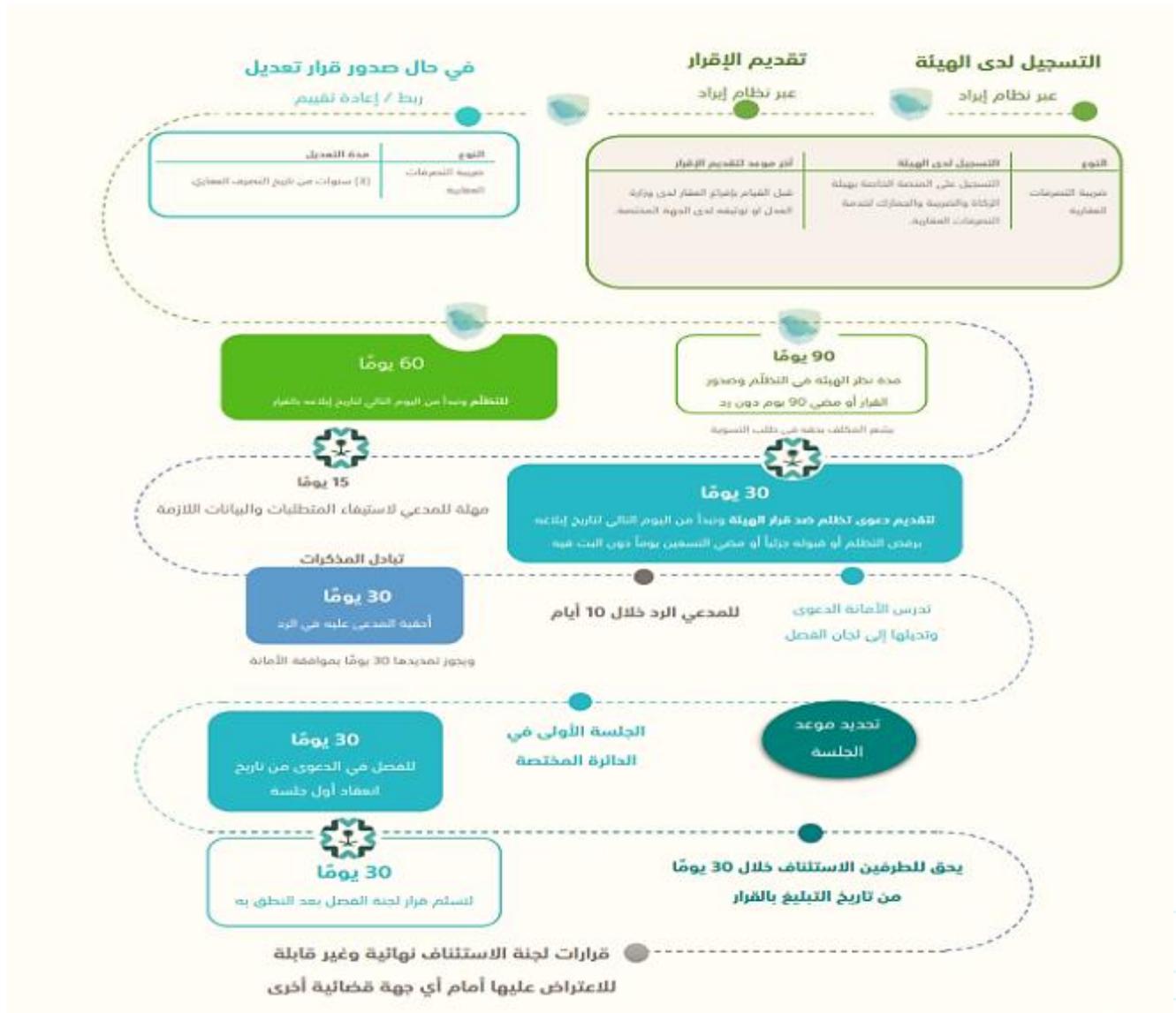
# رحلة المتعامل



## المقدمة

تهدف الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، من خلال هذا الدليل، إلى تعزيز الوعي المعرفي وتيسير تجربة المستفيد في القطاع العقاري. ويقدم الدليل مرجعاً قانونياً وفتياً متكاملًا، يبدأ بتعريف التصرف العقاري الخاضع لضريبة الـ (5%) وحالاته المستثناة، وصولاً إلى معايير استحقاق الضريبة وآليات تقدير القيمة السوقية العادلة. كما يوضح الدليل المسار الإجرائي للمتعامل، بما يشمل خطوات تسجيل التصرفات عبر بوابة الهيئة، والالتزام بالمدد النظامية للسداد. كما يستعرض ضوابط المسؤولية التضامنية، وإجراءات الفحص والربط الضريبي، وصولاً إلى حقوق المكلفين في التظلم وطلب التسوية أمام اللجنة الداخلية. كما شمل الدليل آلية إقامة دعوى لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية مروراً بتجربة المتعامل القضائية الرقمية عبر نظام الأمانة العامة "حياد" وحتى صدور قرار نهائي.

### رحلة المتعامل





## أبرز التعريفات الرئيسية

المصطلح	التعريف
النظام	نظام ضريبة التصرفات العقارية.
اللائحة التنفيذية	اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة التصرفات العقارية.
الضريبة	ضريبة التصرفات العقارية التي تفرض على التصرف العقاري بموجب أحكام النظام.
الهيئة	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.
الأمانة العامة	الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية.
قواعد عمل اللجان	قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (25711) وتاريخ (08 ربيع الآخر 1445هـ).
الفحص	عملية مراجعة الهيئة لامتثال الشخص الخاضع للضريبة للالتزامات ضريبة التصرفات العقارية، ويتم الفحص إما في مقر العمل الخاص بالشخص الخاضع للضريبة أو في مقر الهيئة أو في أي مكان آخر تحدده الهيئة.
السجلات	هي الدفاتر والفواتير الضريبية والمستندات المحاسبية والسجلات الأخرى التي يجب الاحتفاظ بها لأغراض الامتثال بضريبة التصرفات العقارية.
تظلم	اعتراض رسمي يقدمه الخاضع للضريبة إلى الهيئة، للاعتراض على تقييم أو قرار صادر منها.
دعوى	اعتراض مستوفٍ الشروط النظامية بشأن مخالفة أو منازعة زكوية أو ضريبية أو جمركية مرفوع لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية.
الاستئناف	طلب أحد أطراف الدعوى إعادة النظر في قرار صادر عن لجنة الفصل.
المكلف	الشخص الخاضع لضريبة التصرفات العقارية وفق الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
التقييم	احتساب صافي الضريبة المستحقة على الشخص الخاضع للضريبة.
المملكة	إقليم المملكة العربية السعودية، ويشمل ذلك المناطق الواقعة خارج المياه الإقليمية؛ التي تمارس المملكة العربية السعودية على مياها وقاع بحرها والطبقات الواقعة تحت التربة والموارد الطبيعية حقوق السيادة والولاية بمقتضى نظامها والقانون الدولي.
العقار	الممتلكات غير المنقولة داخل المملكة.
الشخص	أي شخص طبيعي، أو اعتباري عام، أو خاص، أو أي كيان آخر؛ تكسبه النصوص النظامية حق إبرام التصرفات العقارية.
التصرف العقاري	أي تصرف ناقل لملكية العقار أو ناقل لمنفعته بشكل دائم - بطريق مباشر أو غير مباشر - أو ناقل لمنفعته لمدة تزيد على (50) عاماً.
الشركة العقارية	أي شركة أو صندوق أو كيان - بصرف النظر عن غرض التأسيس - يمتلك بشكل مباشر أو غير مباشر عقارات داخل المملكة بهدف توليد إيرادات منها ببيعها أو تأجيرها، على أن تزيد القيمة السوقية العادلة لتلك العقارات على نسبة معينة من إجمالي القيمة السوقية العادلة لأصولها، وفقاً لما تحدده اللائحة وبما لا يقل عن نسبة (50%) من قيمة تلك الأصول.
المتصرف	أي شخص يقوم بتصرف عقاري، سواء لمصلحته أو نيابة عن غيره.



المتصرف له	أي شخص تنتقل إليه الحقوق المتصلة بالعقار محل التصرف العقاري، أو بعضها.
القيمة السوقية العادلة	المقابل الذي يمكن تداول العقار لقاءه في سوق مفتوحة بين طرفين مستقلين لتصرف عقاري مماثل أو مقارب للمؤشرات العقارية المعتمدة؛ وفقاً لما تحدده اللائحة.
التوثيق	الإجراءات التي تكفل إثبات التصرف العقاري، وفقاً للأحكام النظامية ذات الصلة.
الأقارب حتى الدرجة الثالثة	يُقصد بالأقارب حتى الدرجة الثالثة ما يلي: أ. الدرجة الأولى: الأب، الأم، الابن، البنت. ب. الدرجة الثانية: الأخ، الأخت، الجد، الجدة، ابن الابن، ابنة الابن، ابن البنت، ابنة البنت. ج. الدرجة الثالثة: العم، الخال، العممة، الخالة، ابن الأخ، ابنة الأخ، ابن الأخت، ابنة الأخت.
الوقف الخيري (العام)	الوقف المشروط على أوجه البرِّ بصورة عامة معينة بالذات أو بالوصف.
الوقف الذري (الأهلي)	الوقف المشروط على معين من ذرية وأقارب بالذات أو بالوصف.
المحركات الرسمية	المحركات التي يتم من خلالها إثبات التصرفات داخل نطاق التوثيق الرسمي النظامي.
المحركات غير الرسمية	المحركات التي يتم من خلالها إثبات التصرفات خارج نطاق التوثيق الرسمي النظامي.
الجهات والمشروعات ذات النفع العام	الجهات والمؤسسات التي تحمل هذه الصفة بموجب نظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية، وقد عرّف نظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية تلك الجهات بأنها الجهات التي تحمل أغراضاً عامة؛ كالأغراض الإنسانية، والاجتماعية، والثقافية، والمهنية، والعلمية التي تسعى إلى تحقيقها من خلال خدمة المجتمع".
أمين الحفظ	يكون له المعنى المحدد وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناء عليه.
عقد الإيجار التمويلي	يُعرّف عقد الإيجار التمويلي لأغراض هذا الدليل الإرشادي على أنه عقد تأجير تمويلي ينشأ بين المؤجر والمستأجر، وبمقتضاه يلتزم المؤجر بنقل الأصل المملوك له، أو الذي حصل عليه من المورد إلى حيازة المستأجر؛ لاستخدامه من قبله على أن يتم نقل ملكية الأصل للمستأجر، أو يكون للمستأجر خيار شراء الأصل بعد نهاية مدة معينة، وسداد الالتزامات المتفق عليها بين أطراف التعاقد.
حق الانتفاع	يُعرّف حق الانتفاع لأغراض هذا الدليل على أنه حق عيني يخول للمنتفع استعمال عقار ملك الغير، واستغلاله، وينشأ هذا الحق بإرادة الأطراف، أو بحكم القانون، ويمكن أن يكون مقيداً بأجل أو شرط.
البيع على الخارطة	يُعرّف البيع على الخارطة لأغراض هذا الدليل الإرشادي على أنه بيع، أو تأجير وحدة عقارية مفرزة قبل استكمال تشييدها الذي تم تنظيمه بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 536 بتاريخ 4 ذو الحجة 1437هـ.
عقد المقايضة	يُعرّف عقد المقايضة لأغراض هذا الدليل على أنه عقد يتم بموجبه وقوع التزام على كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر، على سبيل التبادل، ملكية مال ليس من النقود.
عقد المعاوضة	يُعرّف عقد المعاوضة لأغراض هذا الدليل الإرشادي على أنه العقد الذي ينشأ عنه التزام إرادي حر بين المتعاقدين بأداء التزاماتهما المتقابلة أخذاً وعطاءً؛ لتملُّك عين، أو الاستفادة من منفعة، أو خدمة، أو اكتساب حق مالي.
الشركات العقارية	تُعرّف الشركات العقارية لأغراض هذا الدليل على أنها "أي شركة أو صندوق أو كيان تمثل العقارات المملوكة من قبلها بشكل مباشر أو غير مباشر - أكثر من 50% من أصولها أو من حقوق ملكيتها".
الهبه	الهبه عقد يُملِّك بمقتضاه الواهبُ حال حياته الموهوب له مالاً دون عوض.
التنازل	نقل المتعاقد لصفته -كطرف في العقد- إلى غيره، بموافقة المتعاقد الآخر.
الوصية	الوصية هي تصرف بمال على وجه التبرع مضاف إلى ما بعد موت الموصي.



هو أحد نماذج عقود الشراكة الاستثمارية طويلة الأجل، ويشير إلى (البناء، والتملك، والتشغيل، ونقل الملكية). وبموجبه يلتزم المستثمر بتصميم وبناء مشروع عقاري أو حيوي على نفقته الخاصة، مع منحه حق تملك المشروع وتشغيله واستغلال عوائده لفترة زمنية محددة، على أن تؤوّل ملكية المشروع بالكامل إلى الجهة المالكة (الدولة أو المنظمة) بعد انتهاء مدة العقد المتفق عليها.	<b>البناء والتملك والتشغيل والتحويل (B.O.O.T)</b>
هي المقابل المادي المتفق عليه بين أطراف العقد مقابل نقل ملكية العقار أو التصرف فيه، ويشمل ذلك المقابل النقدي (أموال) أو العيني (مقايضة أو أصول أخرى). ويشترط في هذه القيمة أن تكون متوافقة مع القيمة السوقية العادلة للعقار، مع الالتزام بأي حالات استثنائية تنص عليها المادة.	<b>القيمة الإجمالية للتصرف</b>
القيمة الأعلى بين خيارين: الحصة من القيمة السوقية: (القيمة السوقية العادلة لكافة عقارات الشركة في تاريخ التصرف) × (نسبة الحصة المنقولة). القيمة الاتفاقية: القيمة المتفق عليها بين المتصرف والمتصرف له للحصة العقارية.	<b>قيمة التصرف لنقل الحصة في الشركات العقارية</b>
القيمة الأعلى بين: القيمة الحالية للقيمة السوقية العادلة لحق الانتفاع في تاريخ التصرف. القيمة الحالية لإجمالي المقابل المادي المتفق عليه.	<b>قيمة التصرف لحق الانتفاع طويل الأمد (لمدة تتجاوز 50 سنة)</b>
القيمة السوقية العادلة للعقار في تاريخ النقل الفعلي للملكية إلى المتصرف له، وذلك على النحو المحدد في المادة (الرابعة) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة التصرفات العقارية.	<b>قيمة التصرف لمشاريع البناء والتملك والتشغيل والتحويل (B.O.O.T)</b>
أي مستند خطي (سواء ورقي أو إلكتروني يرسل من شخص لآخر (بما في ذلك الهيئة) وذلك وفقاً للوسائل المنصوص عليها في النظام	<b>الإشعار</b>
اللجنة الداخلية المعنية في الهيئة لتسوية الخلافات التي تنشأ بينها وبين المكلفين في شأن قرارات الهيئة.	<b>اللجنة الداخلية</b>
دوائر لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الزكوية والضريبية والجمركية.	<b>دوائر الفصل</b>
دوائر اللجان الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الزكوية والضريبية والجمركية.	<b>دوائر الاستئناف</b>
تظلم مستوفٍ الشروط النظامية بشأن مخالفة، أو منازعة زكوية أو ضريبية أو جمركية مرفوع لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية	<b>دعوى</b>
إعلام الأشخاص المعنيين بوجود إجراء إداري أو قضائي بشأنهم، أو دعوى قضائية تتعلق بهم.	<b>التبليغ</b>
بيان مكتوب ومرفوع من خلال النظام الإلكتروني للأمانة عن كل جلسة يتضمن تاريخ ووقت افتتاح كل جلسة ووقت اختتامها، ومكان انعقادها، وأسماء عضو أو أعضاء الدائرة الذين اشتركوا في الدعوى، وأطرافها، ويثبت كذلك جميع الإجراءات والوقائع التي تتم في الجلسة	<b>محضر ضبط الجلسة</b>
عملية تحليلية تتضمن تقييم الأدلة والوثائق المحاسبية لتقديم رأي متخصص في المسائل الفنية التي تتطلبها الدعوى	<b>الدراسة الفنية</b>
عملية قانونية تحليلية تتضمن تقييم الأدلة، ووثائق القضية، وتكييفها القانوني الصحيح، ومدى صحة النواحي الشكلية فيها لتقديم رأي متخصص في المسائل القانونية التي تتطلبها الدعوى	<b>الدراسة القانونية</b>
الردود والمستندات التي يقدمها أطراف الدعوى على بعضهم البعض بعد قيد الدعوى	<b>تبادل المذكرات</b>



الطرق والصيغ النظامية التي يتاح بها لأطراف الدعوى تقديم ما يؤيد ادعائهم ودفوعهم	وسائل الإثبات
التماس إعادة النظر في القرارات النهائية الصادرة عن أي من الدوائر في الحالات المنصوص عليها في نظام المرافعات الشرعية ونظام الإجراءات الجزائية، بحسب الأحوال	التماس إعادة النظر
إجراء يفيد إثبات ترك الخصومة من المدعي في دعواه القائمة أمام الجهة المختصة مع احتفاظه بالحق المدعى	ترك الدعوى



# الإطار النظري لأحكام ضريبة التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية في المملكة العربية السعودية

- أولاً: الإطار النظري لأحكام ضريبة التصرفات العقارية
- ثانياً: استحقاق ضريبة التصرفات العقارية
- ثالثاً: آلية سداد ضريبة التصرفات العقارية
- رابعاً: الاستثناءات من ضريبة التصرفات العقارية
- خامساً: الغرامات والعقوبات



## أولاً: الإطار النظري لأحكام ضريبة التصرفات العقارية في المملكة العربية السعودية

### (أ) ماهي ضريبة التصرفات العقارية؟

تعد ضريبة التصرفات العقارية من الضرائب غير المباشرة من حيث الطبيعة والآثار وفقاً للفقهاء الضريبيين، حيث أن طبيعتها النظامية وارتباطها بالتصرفات، وإمكانية نقل عبئها الاقتصادي، تجعلها تصنف فقهيًا من ضمن الضرائب غير المباشرة. كما أنها تُفرض على كافة التصرفات التي ينتج عنها أثر قانوني بنقل ملكية العقار أو حيازته لغرض تملكه أو تملك منفعته. وتتحقق هذه الضريبة عند تلاقي إرادة الطرفين كما في البيع، أو بناءً على إرادة منفردة كما في الوصية، ويتم فرضها بنسبة 5% على جميع التصرفات العقارية.

وتشمل الضريبة مجموعة واسعة من المعاملات العقارية، منها على سبيل المثال لا الحصر:

عقود الانتفاع طويلة الأمد التي تزيد مدتها على 50 عاماً	الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك	التأجير التمويلي	الوصية
نقل حصص في الشركات العقارية	المقايضة أو المعاوضة	الهبة أو التنازل	البيع

وتحسب الضريبة على قيمة العقار وفقاً للقيمة المتفق عليها بين البائع والمشتري التي يجب ألا تقل عن القيمة السوقية العادلة وقت التصرف، ويتم سدادها إلزامياً قبل أو أثناء الإفراغ من البائع.

تُفرض الضريبة على كافة العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها وقت التصرف، ويشمل ذلك:

- الأراضي وما يتم إنشاؤه أو تشييده عليها، سواء كانت مطورة أو غير مطورة.
- التصرفات التي تشمل كامل العقار أو أي جزء منه (مفرزاً أو مشاعاً)، وسواء كان وحدة سكنية أو أي نوع آخر من العقارات.

يعد من قبيل التصرفات العقارية الخاضعة للضريبة نقل الحصص أو الأسهم في الشركات العقارية (ما لم ينطبق عليه أحد الاستثناءات في المادة (الثالثة) من اللائحة التنفيذية بموجب قرار مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم (01-03-25) وتاريخ 24/09/1446هـ.

## (ب) تطبيق ضريبة التصرفات العقارية في المملكة العربية السعودية:

تم البدء في تطبيق ضريبة التصرفات العقارية التي تم إعلانها بموجب الأمر الملكي رقم (أ/84) بتاريخ 14 صفر 1442هـ، الهادف إلى دعم المواطنين والمطورين العقاريين المرخصين، بداية من يوم الأحد الموافق 17 صفر 1442هـ. بموجب الأمر الملكي والقرارات التنفيذية؛ حيث تم إعفاء توريد (بيع) العقارات من ضريبة القيمة المضافة بدلاً من فرضها بنسبة 15%، مع فرض ضريبة للتصرفات العقارية التي تشمل عمليات البيع وما في حكمها بنسبة 5% من قيمة العقار، إضافة إلى رفع المبلغ الذي ستتحمله الدولة من قيمة ضريبة التصرفات العقارية عن المواطنين السعوديين إلى (1,000,000) ريال سعودي من سعر شراء المسكن الأول بدلاً من (850,000) ريال سعودي المرتبطة بضريبة القيمة المضافة.

## (ج) الأساس القانوني

يستند نظام ضريبة التصرفات العقارية في المملكة العربية السعودية إلى إطار قانوني متكامل يجمع بين الالتزامات الإقليمية والتشريعات الوطنية، ويوضح أدناه هذه التشريعات التي تشكل أساس نظام ضريبة التصرفات العقارية في المملكة.

مرت ضريبة التصرفات العقارية في المملكة العربية السعودية برحلة تشريعية بدأت بصدور الأمر الملكي رقم (أ/84) وتاريخ 14/02/1442هـ، تلاه صدور اللائحة التنفيذية الأولى بقرار وزير المالية رقم (712) وتاريخ 15/02/1442هـ؛ ومع تطور القطاع، صدر نظام ضريبة التصرفات العقارية بمرسوم ملكي رقم (م/84) وتاريخ 19/03/1446هـ، والذي اكتمل إطاره التنظيمي بصدور اللائحة التنفيذية الحالية بموجب قرار مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم (01-03-25) وتاريخ 24/09/1446هـ، ليبدأ نفاذها رسمياً في أبريل 2025م.

صدر "نظام ضريبة التصرفات العقارية" كنظام متكامل ومستقل، وذلك بموجب المرسوم الملكي رقم (م/84) وتاريخ 19/03/1446هـ، ويهدف هذا النظام، الذي نُشر في جريدة أم القرى وبدأ العمل به في عام 2025، إلى توفير مظلة قانونية موحدة تحكم كافة عمليات نقل الملكية، وتحدد حقوق الالتزام الضريبي بدقة.

فرضت ضريبة التصرفات العقارية في المملكة العربية السعودية بموجب الأمر الملكي رقم (أ/84) وتاريخ 14/02/1442هـ، والذي نص على إعفاء التوريدات العقارية من ضريبة القيمة المضافة واستبدالها بضريبة أخف بنسبة 5% تحت مسمى "ضريبة التصرفات العقارية"؛ وتفصيلاً لهذا الأمر، صدرت اللائحة التنفيذية الأولى بقرار وزير المالية رقم (712) وتاريخ 15/02/1442هـ.





تقوم ضريبة التصرفات العقارية في السعودية على مجموعة من الأسس القانونية والتنظيمية التي تحكم تطبيقها، حيث نص النظام ولائحته التنفيذية على تطبيق هذه الضريبة وفقاً للمبادئ التالية:

1

يكون المتصرف مسؤولاً عن الضريبة المستحقة، وعليه سدادها للهيئة؛ وفقاً للإجراءات وفي المواعيد التي تحددها اللائحة.

2

يكون المتصرف له مسؤولاً بالتضامن مع المتصرف عن سداد الضريبة المستحقة، وذلك في الحالات التي يثبت فيها للهيئة أنه كان سبباً في عدم سداد الضريبة المستحقة.

3

للهيئة الاستعانة بمقيم معتمد؛ وذلك لأغراض التحقق من القيمة السوقية العادلة للتصرف العقاري، وتقدير قيمة التصرف العقاري غير محدد القيمة.

4

تستحق الضريبة في تاريخ التصرف العقاري، ويكون تاريخ التصرف العقاري كُماً هو تاريخ توثيقه.

5

يخضع التصرف العقاري للضريبة مرة واحدة فقط؛ وذلك متى ما تحققت وحدة أطراف التصرف، ووحدة العقار، ووحدة القيمة.

6

ترد الضريبة المسددة بالزيادة أو الخطأ، أو المسددة عن تصرف عقاري لم يكتمل، وعن تصرف عقاري تم إلغاؤه شريطة استيفاء كافة الشروط الواردة في النظام.



## ثانياً: استحقاق ضريبة التصرفات العقارية

### (أ) فرض ضريبة التصرفات العقارية

تُطبق ضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% من القيمة الإجمالية المتفق عليها لبيع العقار. ويتم التعامل مع كل عملية تصرف بشكل منفصل؛ فإذا بيع العقار نفسه عدة مرات، فإن كل عملية بيع تخضع للضريبة بنسبة 5%، ما لم تكن العملية مستثناة رسمياً بناءً على النظام بموجب قرار مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم (01-25-03) وتاريخ 24/09/1446هـ، وتستحق الضريبة بمجرد حدوث الواقعة التي تؤدي إلى انتقال الحق في العقار للغير دون اشتراط توثيق التصرف رسمياً وقت وقوعه.

### مثال توضيحي

تم الاتفاق بين طرفين على بيع عقار تجاري وتقرر إفراغ ملكيتها لدى كاتب العدل بتاريخ 11 نوفمبر 2020م، وقد بلغت القيمة السوقية العادلة المتفق عليها هي 1,200,000 ريال، يتم احتساب الضريبة كالتالي:  
تصنيف العملية: تُعد هذه العملية تصرفاً عقارياً خاضعاً للضريبة بنسبة 5%.  
قيمة الضريبة: تبلغ الضريبة المستحقة 60,000 ريال.  
وقت السداد: يجب سداد كامل مبلغ الضريبة (60,000 ريال) عبر بوابة الهيئة واستخراج رقم سداد قبل عملية الإفراغ لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد.

### (ب) الوعاء الضريبي

يُحدد الوعاء الضريبي بناءً على قيمة العقار المتفق عليها بين الطرفين، بشرط ألا تقل عن قيمته السوقية العادلة السائدة وقت التصرف، والمقاسة بصفقات مماثلة في ظروف اعتيادية. ويُستثنى من هذه القيمة "هامش الربح الضمني" الناتج عن عقود التمويل المقدمة من الجهات المرخصة نظاماً، حيث تُفرض الضريبة على أصل قيمة العقار فقط دون تكاليف التمويل، لضمان عدالة الاحتساب وتيسير التعاملات العقارية الممولة.



## أمثلة التوضيحية

مثال (1): مراعاة القيمة السوقية العادلة

الواقعة: إبرام عقد مبايعة لأرض في 20 أكتوبر 2020م بقيمة 1,000,000 ريال.

الإجراء: تبين للهيئة أن القيمة السوقية العادلة للأرض وقت العقد هي 1,500,000 ريال، وأن السعر خُفِّض لوجود علاقة قرابة بين الأطراف.

النتيجة: يتم حساب الوعاء الضريبي بناءً على القيمة السوقية العادلة (1,500,000 ريال)، وتُفرض الضريبة

بنسبة 5% على هذا المبلغ.



مثال (2): استبعاد تكاليف التمويل

الواقعة: شراء وحدة سكنية بقيمة 1,000,000 ريال، مع تكلفة تمويل بنكي بلغت 400,000 ريال تُسدد على 10 سنوات.

الإجراء: يصبح إجمالي المبلغ الذي سيسدده المشتري للبنك هو 1,400,000 ريال.

النتيجة: تُحتسب الضريبة بنسبة 5% على أصل قيمة العقار فقط وهي 1,000,000 ريال، ولا تدخل تكلفة

التمويل (400,000 ريال) في حساب الوعاء الضريبي.



## (ج) تاريخ استحقاق الضريبة

تُعد الواقعة المنشئة للضريبة هي واقعة التصرف نفسها والاتفاق على إتمام المعاملة، وبناءً عليه يكون تاريخ التصرف هو تاريخ استحقاق الضريبة. ففي حالات البيع العادية، يكون الاستحقاق في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد. أما في العقود الخاصة مثل عقود البناء والتشغيل والتحويل، فإن تاريخ الاستحقاق هو تاريخ نقل الحيازة أو الملكية فعلياً للمتصرف له.



## مثال توضيحي:

عند إبرام عقد مبايعة لوحدة سكنية بقيمة 1,000,000 ريال بتاريخ 12 ديسمبر 2020م، فإن تاريخ إبرام هذا العقد يُعد هو التاريخ الرسمي لاستحقاق الضريبة.

### (د) تاريخ سداد الضريبة المستحقة

تضمنت اللائحة التنفيذية الخاصة بضريبة التصرفات العقارية مجموعة من الضوابط والمواعيد الزمنية التي تهدف إلى توضيح اللحظة النظامية التي يجب فيها سداد الضريبة. وتعتبر هذه التواريخ مرجعاً أساسياً لتحديد وقت الوفاء بالالتزام الضريبي بما يتوافق مع طبيعة كل معاملة عقارية.

المبدأ العام المنظم للسداد

تقضي قواعد عمل اللجان بأن الضريبة تصبح واجبة الأداء في موعد أقصاه تاريخ توثيق التصرف العقاري لدى كاتب العدل أو من في حكمه من الموثقين المعتمدين، ويجوز سدادها في أي وقت يسبق ذلك. وبناءً عليه، فإن واقعة السداد تتم فور نشوء التصرف المنشئ للضريبة، سواء كان ذلك بحدوث واقعة التصرف ذاتها أو بنقل الملكية. القيد النظامي على التوثيق

من الناحية الإجرائية، وبعد التحقق من سداد كامل قيمة الضريبة للهيئة، أو تقديم مستند رسمي يثبت إعفاء المعاملة واستثناءها من الضريبة وفقاً للحالات المنصوص عليها نظاماً، تتم إجراءات "الإفراغ" أو توثيق المعاملة من قبل كُتاب العدل أو الموثقين أو أي جهة حكومية حيث يُحظر عليهم قبل ذلك.



## تفصيل مواعيد السداد وفقاً لنوع المعاملة العقارية

أوردت اللائحة التنفيذية أمثلة توضيحية (على سبيل المثال لا الحصر) لتحديد الموعد الدقيق للسداد حسب نوع الإجراء كالتالي:

موعده السداد	نوع التصرف
تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد	بيع عقار موثق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد نظاماً
تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد	توثيق هبة عقار غير مستثنى
تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق	عقود الإجارة المنتهية بالتملك وعقود الإيجار التمويلي
تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق	حقوق الانتفاع طويلة الأمد
تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد	توثيق بيع عقار بالمزاد العلني، سواء كان البيع تجارياً أو تنفيذاً جبرياً
تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق، ويعد بمنزلة التوثيق توقيع عقد التنازل في حال عدم تطبيق إجراء التوثيق	التنازل عن حقوق الانتفاع سواء الإيجارية المنتهية بالتملك، أو طويلة الأمد
تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد	بيع عقار على الخارطة



## (هـ) حالات خاصة لتاريخ سداد الضريبة المستحقة

توجد حالات محددة لا تخضع للقاعدة العامة للسداد (التي تكون قبل أو وقت التوثيق)، وتتعلق غالباً بالتصرفات التي لا تتطلب توثيقاً رسمياً فورياً أو عقود المشاريع طويلة الأمد.

### 1- القاعدة الزمنية للتصرفات غير الموثقة رسمياً

في حال كان التصرف العقاري ثابتاً بموجب محرر غير رسمي (عقود عرفية أو اتفاقات ثنائية)، أو في حالات خاصة مثل مشاريع "البناء والتملك والتشغيل والتحويل" (B.O.O.T)، يتم الالتزام بالآتي:

- يجب سداد الضريبة خلال (30) يوماً تقويمياً تبدأ من تاريخ العقد أو الاتفاق النهائي.
- في مشاريع (B.O.O.T)، يبدأ احتساب الثلاثين يوماً من تاريخ نقل الملكية فعلياً أو انتقال الحيازة للمتصرف له.
- يترتب على التأخر عن هذه المدة فرض غرامات تأخير نظامية.
- يُتاح للهيئة إثبات تاريخ التصرف بكافة الوسائل والقرائن المتاحة.



### أمثلة توضيحية للحالات الخاصة

#### (أ) عقود حق الانتفاع طويلة الأمد

- تعتبر واقعة منشئة للضريبة عند إبرام اتفاق (غير رسمي) لمنح حق انتفاع بأرض زراعية لمدة تزيد عن 50 عاماً.
- تُفرض الضريبة بنسبة 5% من قيمة المعاملة.
- يجب على المتصرف الإفصاح عن المعاملة عبر منصة الهيئة وسداد الضريبة خلال 30 يوماً من تاريخ الاتفاق.

#### (ب) التصرفات الصورية أو المستترة

- للهيئة الحق في عدم الاعتراف بالعقود الصورية التي تهدف لتحقيق أغراض معينة.
- يحق للهيئة تطبيق أحكام ضريبة التصرفات العقارية على الواقعة الحقيقية (المستترة) لضمان تحصيل الضريبة بشكل عادل.

#### (ج) عقود "بناء وتملك وتشغيل وتحويل" (B.O.O.T)

تختلف مواعيد الاستحقاق في هذه العقود بناءً على واقعة نقل الملكية أو الحيازة:

- نقل الملكية بعد انتهاء العقد: تستحق الضريبة ويتم سدادها عند انتقال ملكية الأصول رسمياً للطرف الأول بعد انقضاء مدة العقد (مثلاً 25 سنة).



- نقل الحيازة أثناء العقد: إذا نص الاتفاق على نقل حيازة الأصول للطرف الأول قبل انتهاء مدة العقد (مثلاً بعد مضي 12 سنة)، فإن الضريبة تستحق عند هذا النقل الفعلي للحيازة.

## 2- ملخص مواعيد السداد



## (9) المسؤولية النظامية عن سداد الضريبة

تحدد المادة (السابعة) من نظام التصرفات العقارية بوضوح الطرف المسؤول قانوناً عن الوفاء بالالتزامات الضريبية أمام الهيئة كالتالي:

المسؤول الأول (البائع): يقع عبء سداد الضريبة نظاماً على عاتق المتصرف (البائع)، وهو المسؤول المباشر أمام الهيئة عن توريدها.

الاتفاقات الخاصة: يجوز للبائع والمشتري الاتفاق على أن يتحمل المشتري قيمة الضريبة، ولكن يجب النص على ذلك صراحةً في العقد مع توضيح مبلغ الضريبة وإجمالي قيمة العقار بشكل منفصل.

التضامن في المسؤولية: يُعتبر البائع والمشتري مسؤولين بالتضامن أمام الهيئة عن أي التزامات ضريبية مستحقة، ويحق للهيئة الرجوع عليهما مجتمعين أو منفردين لاستيفاء حقوقها.



## مثال توضيحي

يوضح المثال الحالة التي يتم فيها الاتفاق بين أطراف العقد على نقل عبء الضريبة المالي إلى المشتري، والآلية النظامية المتبعة لتوثيق هذا الاتفاق وتحديد المسؤول عن السداد:

واقعة البيع والاتفاق: باع شخص عقاراً بمبلغ مليون ريال، واتفق مع المشتري على أن يتحمل المشتري مبلغ الضريبة (50 ألف ريال).

طريقة توضيح القيمة في العقد: يجب النص في العقد على قيمة العقار ومبلغ الضريبة بشكل منفصل.

المكلف بالسداد: يكون البائع هو المكلف بالسداد أمام الهيئة.

## ثالثاً: آلية سداد ضريبة التصرفات العقارية

تُعد آلية سداد ضريبة التصرفات العقارية هي الخطوة النظامية الأولى والأساسية لأي عملية بيع أو نقل ملكية عقارية في المملكة العربية السعودية. تهدف هذه الخدمة إلى تسجيل واقعة التصرف العقاري إلكترونياً لدى الهيئة لتقدير الضريبة المستحقة (أو التحقق من الاستحقاق للإعفاء)، وهي شرط إلزامي لإنهاء إجراءات الإفراغ ونقل الملكية لدى كاتب العدل أو الموثق.

### (أ) خطوات الإفصاح عن الضريبة وسدادها:

1- الدخول للموقع: زيارة موقع الهيئة (zatca.gov.sa) واختيار خدمة "ضريبة التصرفات العقارية".

توضح الصور ادناه طريقة اختيار الأيقونة عند الدخول للموقع:



2- تسجيل التصرف: يقوم المتصرف باختيار ايقونة تسجيل تصرف عقاري جديد، وذلك كما هو موضح في الصورة ادناه.



3- طبعة التصرف العقاري: يقوم المتصرف بالاختيار من القائمة المنسدلة طبعة مقدم الطلب والتي منها: (المتصرف نفسه، ورثة، وكيل عن ورثة، وكيل عن فرد/أفراد، وصي)، وذلك كما هو موضح في الصورة ادناه:



4- مسار التوثيق: يقوم المتصرف باختيار مسار التوثيق والتي منها: (وزارة العدل، السجل العقاري، توثيق التصرف العقاري للحالات الأخرى)، وذلك كما هو موضح في الصورة ادناه:





5- إدخال البيانات: يقوم المتصرف بإدخال البيانات المطلوبة رقم الصك او رقم السجل العقاري، ونوع العقار من القائمة المنسدلة (سكني، تجاري، صناعي، زراعي، أخرى)، وذلك كما هو موضح في الصور ادناه:

6- التحقق من إعفاء الضريبة: يحدد المتصرف ما إذا كان التصرف من الحالات المستثناة نظاماً أم لا، وفي حال كان مستثنى يتم تحديد نوع الاستثناء من الخيارات المتاحة بعد الضغط على خيار نعم، بالإضافة الى تحديد ما إذا كان التصرف يشمل استثناء او إعفاء جزئي، وذلك كما هو موضح في الصورة ادناه:

7- المُتصِرِف: يحدد المتصرف ما إذا كان التصرف العقاري لجزء من العقار ام لا، وإضافة بيانات المتصرف (البائع)، وذلك كما هو موضح في الصورة ادناه:

8- المُتصِرِف له: يقوم المتصرف بإضافة بيانات (المُتصِرِف) المشتري، وذلك كما هو موضح في الصورة ادناه:

9- تحديد القيمة واحتساب الضريبة: إدخال قيمة التصرف، والضغط على ايقونة حساب الضريبة، وذلك كما هو موضح في الصورة ادناه:

10- سداد الفاتورة: تصدر فاتورة سداد، ويجب دفعها لتمكين إتمام عملية الإفراغ أو التوثيق لدى وزارة العدل.

11- إجراءات وزارة العدل: بمجرد سداد الفاتورة الضريبية، وبفضل الربط الإلكتروني بين الجهات، تقوم كتابة العدل بإنهاء عملية الإفراغ وتوثيق العقد، وإشعار البائع بإتمام العملية رسمياً.

## (ب) آلية الاستفادة من تحمل الدولة لضريبة العقارية للمسكن الأول

إذا كان المشتري مواطناً يرغب في تملك مسكنه الأول، تتبع الخطوات التالية للإعفاء من الضريبة لما لا يتجاوز مليون ريال:

1- استخراج الشهادة: يحصل المشتري على شهادة "المسكن الأول" عبر الموقع الإلكتروني لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (housing.gov.sa).



2- تقديم الشهادة: يقوم المشتري بتقديم الشهادة للبائع.

3- التسجيل في ZATCA: يدخل البائع (أو المتصرف) إلى موقع الهيئة ويختار خدمة "ضريبة التصرفات العقارية" ثم "طلب تسجيل عقار"، وذلك كما تم توضيحه في الخطوات أعلاه.

4- إدخال البيانات: يتم إدخال بيانات العقار والمشتري، وستقوم الهيئة بالتحقق آلياً من استحقاق المشتري للدعم كالتالي:

- اختيار "نعم" في تفاصيل التصرف لسؤال التالي: "هل المشتري سعودي الجنسية ويملك شهادة مسكن أول؟"، وذلك كما هو موضح في الصورة أدناه:





- بعد الخطوة أعلاه، ستظهر الرسالة التالية كما في الصورة ادناه: " في حال ثبوت استحقاق المشتري لشهادة المسكن الأول، تتحمل الدولة الضريبة المفروضة على المتصرف حتى مبلغ 1,000,000 ريال من قيمة التصرف."



- إدخال رقم الهوية عند خانة المُتصرف له، لتتحقق من استحقاق المشتري ووجود شهادة مسكن أول مسجلة في وزارة البلديات والإسكان، وعدم تسجيله مسبقاً في تصرف عقاري لأول ملكية سكنية.

##### 5- تطبيق الإعفاء:

- يتم استثناء مبلغ الضريبة من مبلغ البيع حتى 1,000,000 ريال.
- يتم فرض ضريبة بنسبة 5% فقط على المبلغ الذي يزيد عن مليون ريال.



## مثال توضيحي

اشترى مواطن سعودي " فلة سكنية " جاهزة لتكون مسكنه الأول، واتفق مع البائع على سعر شراء قدره 1,200,000 ريال.

حسبة الضريبة في هذا المثال:

بموجب الأنظمة الحالية، تبلغ ضريبة التصرفات العقارية 5% من قيمة العقار.

- إجمالي الضريبة المستحقة:  $1,200,000 * 5\% = 60,000$  ريال.
- الحد الأعلى لتحمل الدولة: تتحمل الدولة الضريبة عن المسكن الأول للمواطن بحد أقصى لمبلغ 1,000,000 ريال من سعر العقار، أي أن الضريبة التي تتحملها الدولة هي  $1,000,000 * 5\% = 50,000$  ريال.
- المبلغ المتبقي على المواطن: بما أن سعر الفلة السكنية (1,200,000) ريال يتجاوز الحد المدعوم (1,000,000) ريال، فإن المواطن يدفع الضريبة عن الفرق فقط وهو  $200,000 * 5\% = 10,000$  ريال.



## رابعاً: الاستثناءات من ضريبة التصرفات العقارية



### مقدمة

تُمثل ضريبة التصرفات العقارية بموجب النظام الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/84) لعام 1446هـ، ركيزة أساسية في تنظيم السوق العقاري السعودي، حيث جاءت بنسبة 5% كبديل أكثر تخصصاً عن ضريبة القيمة المضافة، وقد تبنى المنظم مبدأ "الاستثناءات" التي تُعفي حالات محددة من سداد الضريبة لضمان عدم عرقلة المعاملات غير الربحية أو التي تخدم مصلحة اجتماعية وتنموية. وتتمحور هذه الاستثناءات حول أبعاد حيوية؛ تشمل البُعد الاجتماعي بحماية الروابط الأسرية في الهبات والمواريث، والبُعد الخيري بدعم الأوقاف، بالإضافة إلى البُعد الاقتصادي بتسهيل إعادة هيكلة الشركات ونقل الأصول، فضلاً عن الدعم الحكومي المباشر المتمثل في تحمل الدولة لضريبة المسكن الأول عن المواطنين. وتظل الاستفادة من هذه المزايا مشروطة بالالتزام بمبادئ الإفصاح والشفافية عبر بوابة الهيئة، لضمان صحة الإجراءات القانونية وتجنب شبهات التهرب الضريبي.

يتوجب على المكلف في جميع حالات الاستثناء الواردة أدناه القيام بـ "تسجيل التصرف العقاري" عبر الموقع الإلكتروني للهيئة، والحصول على شهادة تسجيل (بمبلغ ضريبة صفر) قبل التوجه لوزارة العدل أو الموثق، حيث لن يتمكن كاتب العدل من إتمام عملية الإفراغ إلا بوجود هذا التسجيل الرسمي الذي يثبت استحقاق المعاملة للاستثناء، وقد تضمنت اللائحة التنفيذية بموجب قرار مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم (01-03-25) وتاريخ 24/09/1446هـ الاستثناءات التالية:

### 1- التصرف في العقار في حالات قساة التركة أو توزيعها

تُعفى عمليات نقل ملكية العقارات من المتوفى إلى ورثته من الضريبة عند تقسيم الميراث حسب الأنظمة الشرعية.

#### الشرح



تُعفى هذه الواقعة من الضريبة لأنها تمثل انتقالاً طبيعياً للملكية بحكم الإرث، أما في حال قرر الورثة بيع العقار لطرف خارجي، فإن ذلك يُعد تصرفاً خاضعاً للضريبة.



#### مثال



توفي شخص وترك قطعة أرض، وقام الورثة (أبناء وبنات) بنقل ملكية الأرض من اسم والدهم المتوفى إلى أسمائهم جميعاً كشركاء حسب حصصهم الشرعية.



## 2- التصرف في العقار دون مقابل لصالح وقف عام أو خاص أو مشترك، أو جمعية خيرية مرخصة

يُعطى نقل الملكية الذي يتم "بدون تقاضي ثمن" لصالح الأوقاف الموثقة أو الجمعيات والمؤسسات الأهلية غير الربحية المرخصة.

### الشرح



تعفى من الضريبة لكونها هبة لجهة نفع عام، ويشترط تقديم ما يثبت تسجيل الوقف عند طلب الاستثناء.

### مثال



قيام أحد الأفراد بوهب مبنى سكني لجمعية خيرية مرخصة لاستخدامه كمقر إداري لها دون تقاضي أي ثمن.



## 3- التصرف في العقار لجهة حكومية أو للشخصيات الاعتبارية العامة أو الجهات والمشروعات ذات النفع العام

يستثنى نقل ملكية العقارات إلى جهة حكومية أو للهيئات والمؤسسات العامة، والجهات ذات النفع العام المرخصة بموجب نظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية.

### الشرح



يتم استثناء هذا التصرف من الضريبة بغض النظر عن كون العقار قد تم بيعه بمقابل مادي، نظراً لأن الطرف المشتري هو جهة حكومية أو اعتبارية عامة.

### مثال



قامت إحدى الهيئات الحكومية بشراء عقار من أحد الأشخاص لاستخدامه في أنشطة تلك الهيئة.





#### 4- التصرف في العقار من قبل جهة حكومية بصفتها سلطة عام

يستثنى قيام جهة حكومية بنقل ملكية العقارات بصفتها سلطة عامة خارج إطار ممارسة نشاط تجاري أو اقتصادي أو استثماري.

##### الشرح



يستثنى هذا التصرف من الضريبة لكون الجهة الحكومية باعت العقار بصفتها سلطة عامة، أما إذا كان البيع لغرض استثماري أو تجاري فتتخذ المعاملة للضريبة.

##### مثال



قامت إحدى الهيئات الحكومية ببيع عقار إلى أحد الأشخاص في إطار ممارستها وظيفتها كسلطة عامة وليس بغرض ممارستها لنشاط تجاري أو كمنافس للقطاع الخاص.



#### 5- التصرف في العقار بصورة قسرية في حالات نزع الملكية للمنفعة العامة أو وضع اليد المؤقت

يستثنى نقل ملكية عقار (إفراغه) بصورة جبرية للمنفعة العامة بموجب قرار نزع ملكية صادر عن جهة مختصة.

##### الشرح



يتم استثناء هذا التصرف من الضريبة سواء كان التعويض نقدياً أو عينياً، لكون النقل تم وفقاً لامتيازات جهة الإدارة للمصلحة العامة.

##### مثال



صدر قرار الجهة الإدارية بشأن نزع ملكية عقار للمنفعة العامة.





## 6- التصرف في العقار كهبة موثقة للزوج أو الزوجة أو الأقارب حتى الدرجة الثالثة

يستثنى نقل الملكية دون مقابل (هبة) للزوج/الزوجة أو الأقارب حتى الدرجة الثالثة، بشرط عدم إعادة التصرف فيه لشخص لا يشملها الاستثناء لمدة 3 سنوات من تاريخ التوثيق

### الشرح



يستثنى الواهب من الضريبة لكون ابنة الأخت من الأقارب حتى الدرجة الثالثة.

### مثال



وهب شخص أرضه لابنة أخته، وتم إفراغ الأرض باسمها في وزارة العدل.



## 7- التصرف في العقار بموجب وصية شرعية موثقة

يستثنى نقل ملكية عقار دون مقابل تنفيذاً لوصية شرعية موثقة لدى الجهة المختصة

### الشرح



يستثنى هذا التصرف من الضريبة كونه تنفيذاً لوصية شرعية موثقة، ويُعامل معاملة انتقال الملكية بسبب الوفاة (الإرث).

### مثال



أوصى أحد الأشخاص، في حال وفاته، بمنح قطعة أرض دون مقابل لأحد أقاربه الذين لا يرثون؛ وذلك بموجب وصية شرعية موثقة لدى الجهة المختصة.





## 8- التصرف العقاري في حالات الاكتتاب العام، وتداول الأوراق المالية المدرجة، وتداول وحدات صناديق الاستثمار.

يُعى التصرف العقاري في أي من الحالات التالية وهي الاكتتاب في الأوراق المالية المطروحة طرماً عاماً لشركة عقارية وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناءً عليه، وتداول الأوراق المالية المدرجة لشركة عقارية في سوق مالية مرخصة في المملكة، وشراء شركة مساهمة مدرجة في سوق مالية مرخصة في المملكة لأسهمها على أن يتم ذلك وفقاً للأنظمة المعمول بها في المملكة، وكذلك تداول وحدات غير مدرجة لصندوق استثماري مؤسس في المملكة وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناءً عليه الذي ينطبق عليه تعريف الشركة العقارية، ولا يشمل ذلك الحالات التي يقوم فيها شخص أو مجموعة من الأشخاص -يتصرفون بالاتفاق فيما بينهم- بالتصرف بحصة إجمالية بنسبة خمسين (50%) بالمائة أو أكثر من وحدات الصندوق من خلال واحدة أو أكثر من التصرفات المرتبطة خلال أي فترة ثلاث (3) سنوات تبدأ من أو بعد تاريخ بلوغ النسبة التي يحتفظ بها ذلك الشخص أو الأشخاص بنسبة خمسين (50%) بالمائة أو أكثر من وحدات ذلك الصندوق

### الشرح



يستثنى هذا التصرف من الضريبة لأن النظام يهدف إلى تسهيل الاستثمار في الشركات العقارية من خلال القنوات الرسمية (الاكتتابات).

### مثال



قامت إحدى الشركات المساهمة العقارية والمدرجة في السوق المالية السعودية (تداول) بطرح أسهم جديدة للاكتتاب العام، فقام مواطن بشراء أسهم في هذا الاكتتاب.





## 9- التصرف في العقار بصورة مؤقتة لغرض نقله فيما بين صندوق وأمين حفظ أو العكس أو بين أمناء حفظ لذات الصندوق

يستثنى من ضريبة التصرفات العقارية، نقل ملكية العقار أو إفراغه من صندوق عقاري إلى أمين حفظ نظامي تابع له أو العكس أو فيما بين أمناء حفظ لذات الصندوق وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناءً عليه.

### الشرح



هذا النقل لا يعتبر بيعاً ناقلاً للملكية النهائية، بل هو إجراء تنظيمي لغرض الحفظ والحماية القانونية لأصول الصندوق تحت إشراف هيئة السوق المالية، لذا لا تفرض عليه الضريبة.

### مثال



قيام صندوق استثماري عقاري بنقل ملكية أحد أبراجه إلى شركة مالية بصفتها أمين حفظ لهذا الصندوق، أو نقل العقار من أمين حفظ (أ) إلى أمين حفظ (ب) لنفس الصندوق.

## 10- التصرف العقاري الذي يقدم كحصة عينية في رأس مال شركة مؤسسة في المملكة

يستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية، نقل ملكية العقار من خلال استخدامه كحصة عينية في رأس مال أي شركة مؤسسة في المملكة، بشرط عدم التصرف في الأسهم أو الحصص المقابلة للعقار لمدة خمس سنوات من تاريخ تسجيلها أو امتلاكها، وأن تحتفظ هذه الشركات بقوائم مالية مدققة من مراجع حسابات خارجي طوال هذه المدة.

### الشرح



تُعفى هذه العملية من الضريبة، شريطة أن يلتزم المالك بعدم بيع أسهمه التي أخذها مقابل الأرض لمدة 5 سنوات، وأن تكون حسابات الشركة مراجعة من محاسب قانوني.

### مثال



شخص يملك أرضاً خام وقرر المساهمة بها في رأس مال "شركة مساهمة مغلقة" جديدة، ليدخل شريكاً بقيمة هذه الأرض بدلاً من دفع مبالغ نقدية.



## 11- التصرفات العقارية التي يكون أحد أطرافها حكومة أجنبية، أو منظمة دولية، أو هيئة، أو بعثة دبلوماسية، أو عسكرية، أو أحد أعضاء السلك الدبلوماسي أو القنصلي أو العسكري، المعتمدين بالمملكة

يستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية، نقل ملكية العقار إذا كان أحد طرفي التصرف حكومة أجنبية، أو منظمة دولية، أو هيئة، أو بعثة دبلوماسية، أو عسكرية، أو أحد أعضاء السلك الدبلوماسي أو القنصلي أو العسكري، المعتمدين بالمملكة، وذلك بشرط المعاملة بالمثل.

### الشرح



هذا الإعفاء يأتي تقديراً للروابط الدولية والبعثات المعتمدة، ويُطبق بشرط أن تكون الدولة الأجنبية تمنح المملكة نفس الإعفاء (المعاملة بالمثل).

### مثال



قيام سفارة دولة أجنبية بشراء مبنى ليكون مقراً لقنصليتها داخل المملكة، أو شراء دبلوماسي معتمد لمنزل سكني.



## 12- التصرف في العقار بتقديمه كاشتراك عيني في رأس مال صندوق استثمار عقاري

يستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية تقديم العقارات كاشتراك عيني في رأس مال صندوق استثماري عقاري وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناءً عليه، بشرط عدم التصرف في وحدات الصندوق أو الحصص المقابلة حتى تاريخ إنهاء الصندوق أو تصفيته، أو لمدة خمس سنوات من تاريخ امتلاك الوحدات أو الحصص أيهما أسبق.

### الشرح



يُستثنى التصرف لدعم الصناديق الاستثمارية، لكون الهدف لتطوير وإعادة البيع أو التأجير، بشرط عدم بيع الوحدات لمدة 5 سنوات أو حتى تصفية الصندوق.

### مثال



مساهمة شخص بعقاراته مقابل وحدات في صندوق تطوير عقاري.



### 13- نقل ملكية العقار مؤقتاً كضمان لتمويل أو ائتمان

يُستثنى نقل الملكية الذي يتم "بشكل مؤقت" لغرض تقديم العقار كرهن أو ضمان لجهة تمويل مرخصة مقابل الحصول على قرض، حيث يعود العقار لاسم المالك الأصلي فور سداد المديونية.

#### الشرح



يستثنى الفرد من دفع الضريبة حيث إن العقار هنا يتم نقل ملكيته نقلاً مؤقتاً لحين سداد المديونية المستحقة للجهة التمويلية ومن ثم يعود للمالك مرة أخرى.

#### مثال



أراد فرد الحصول على قرض شخصي من إحدى المؤسسات المالية، واشترطت أن يتم رهن العقار أو نقله باسمها كضمان لحين سداد كامل قيمة القرض إضافة إلى فوائد الائتمان.



### 14- التصرف العقاري تنفيذاً لأمر بالبيع الجبري؛ صادر من محكمة مختصة

يعفى التصرف العقاري، تنفيذاً لأمر بالبيع الجبري صادر من محكمة مختصة، في حالات التصفية والتصفية الإدارية وفقاً لنظام الإفلاس ولائحته التنفيذية.

#### الشرح



يستثنى التصرف لأن انتقال الملكية لم يتم برغبة الشركة الحرة، بل تم تنفيذاً لأمر بيع جبري صادر عن المحكمة، وضمن إجراءات تصفية بموجب نظام الإفلاس.

#### مثال



شركة تجارية تعرضت للإفلاس، وصدر قرار قضائي من المحكمة المختصة ببيع مبنى الإدارة في مزاد علني لسداد الديون المترتبة عليها للدائنين.





## 15- التصرف العقاري الناتج عن عمليات الاندماج والاستحواذ بين الأشخاص الاعتبارية

يُعفى من ضريبة التصرفات العقارية التصرف العقاري الناتج عن عمليات الاندماج بين الأشخاص الاعتبارية، شريطة أن يقتصر مقابل الاندماج على حصص في الشخص الاعتباري الدامج أو الناشئ عنه دون أي مقابل نقدي أو عيني آخر،

**الشرح**

**مُعفى من الضريبة لأن المقابل كان حصصاً في الشركة وليس مبلغاً نقدياً، بشرط التزام الملاك بالاحتفاظ بالحصص لمدة 5 سنوات**



**مثال**

**اندمجت الشركة (أ) مع (ب) لتكوين شركة واحدة، وتم نقل ملكية مبنى من الشركة (أ) إلى الشركة الجديدة مقابل منح ملاك الشركة (أ) أسهم ملكية في الكيان الجديد.**

وبما يتفق مع أحكام نظام الشركات، مع ضرورة تناسب الحصص الممنوحة مع حقوق ملكية الشركاء قبل الاندماج، والتزامهم بالاحتفاظ بها لمدة لا تقل عن خمس سنوات، ولا يسري هذا الإعفاء على أي مقابل يحصل عليه الشريك المعترض. كما يشمل الإعفاء عمليات الاستحواذ بين الأشخاص الاعتبارية بشرط أن يقتصر المقابل على حصص في الشخص المستحوذ، وأن يحتفظ الملاك بهذه الحصص لمدة خمس سنوات على الأقل من تاريخ التملك، على أن تتم عملية الاستحواذ من خلال صفقة واحدة، ما لم يتم التصرف في الحصص لاحقاً كجزء من عملية اندماج أو استحواذ أخرى تستوفي نفس المعايير المحددة.

## 16- التصرف العقاري من قبل شخص طبيعي لشركة أو صندوق استثماري يملك - بشكل مباشر أو غير

### مباشر- جميع حصص الشركة أو أسهمها أو وحدات الصندوق

يُستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية، التصرف في العقار من قبل شخص طبيعي لشركة أو صندوق استثماري مؤسس في المملكة يملك - بشكل مباشر أو غير مباشر - جميع حصصها أو أسهمها أو وحدات الصندوق بشرط عدم حدوث تغيير في نسبة ملكيته في الشركة المتصرف لها أو الصندوق المتصرف له لمدة لا تقل عن خمس سنوات من تاريخ التصرف العقاري، ويشمل ذلك حالة تطابق نسبة الملكية الكاملة للأشخاص الطبيعيين في العقار والشركة أو الصندوق المتصرف له.



## الشرح



يُستثنى النقل لعدم تغير المالك الحقيقي،  
شريطة استمرار تملكه للشركة بنسبة 100%  
لمدة 5 سنوات من تاريخ النقل.



## مثال



فرد ينقل عقاراً لشركة يملكونها بالكامل  
(بنسبة 100%).

17- التصرف العقاري بين شركة وأخرى مؤسستين في المملكة تملك إحداها - بشكل مباشر أو غير مباشر - جميع أسهم الشركة الأخرى أو حصصها، والتصرف العقاري بين شركة وصندوق استثماري مؤسسين في المملكة وتملك الشركة - بشكل مباشر أو غير مباشر - جميع وحدات الصندوق، والتصرف العقاري بين الشركات أو الصناديق الاستثمارية المؤسسة في المملكة التي تكون جميع حصصها أو أسهمها أو وحداتها مملوكة - بشكل مباشر أو غير مباشر - من نفس الأشخاص

يستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية، التصرف في العقار بين شركة وأخرى مؤسستين في المملكة تملك إحداها جميع حصص أو أسهم الشركة الأخرى، والتصرف العقاري بين شركة وصندوق استثماري مؤسسين في المملكة وتملك الشركة كامل وحدات الصندوق، والتصرف العقاري بين الشركات التي تكون مملوكة من ذات الأشخاص، ويشمل الإعفاء التملك - بشكل مباشر أو غير مباشر - بشرط عدم حدوث تغيير في نسبة ملكية ذلك الشخص في الشركة أو الصندوق المتصرف له/لها لمدة لا تقل عن خمس سنوات من تاريخ التصرف العقاري، ويهدف هذا الاستثناء إلى تشجيع الأشخاص على إعادة هيكلة أعمالهم دون تكبدهم أعباء مالية جراء ذلك.

## الشرح



يُستثنى النقل لدعم "إعادة الهيكلة" داخل  
المجموعة الواحدة، بشرط بقاء السيطرة والملكية  
الكاملة ثابتة لمدة 5 سنوات من تاريخ النقل.



## مثال



نقل عقار من شركة (أ) إلى شركة (ب) التابعة لها  
بالكامل، أو بين شركتين يملكهما نفس الشخص  
تماماً.



## 18- التصرف في العقار من قبل أي شخص لمطور عقاري مرخص لمزاولة أنشطة البيع والتأجير على الخارطة

يُستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية، التصرف في العقار من قبل أي شخص لمطور عقاري مرخص لمزاولة أنشطة البيع والتأجير على الخارطة وفقاً للأنظمة واللوائح والتعليمات السارية في المملكة، على أن يكون العقار مخصصاً لأحد مشاريع البيع على الخارطة وصاحباً له قرار من لجنة البيع والتأجير على الخارطة بالترخيص.

### الشرح



يُستثنى التصرف من الضريبة لأن العقار مخصص لمشروع تطويري مرخص رسمياً، مما يساهم في زيادة المعروض السكني وتسهيل إجراءات المطورين.

### مثال



قام أحد الأفراد بنقل ملكية أرض يملكها إلى مطور عقاري مرخص من لجنة البيع والتأجير على الخارطة، لإنشاء مشروع سكني بنظام البيع على الخارطة.



## 19- التصرف في العقار دون مقابل لشركة أو صندوق استثماري مؤسسين في المملكة تكون جميع حصصها

أو أسهمها مملوكة - بشكل مباشر أو غير مباشر- من قبل وقف عام أو خاص أو مشترك

يُستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية، التصرف في العقار على سبيل الهبة لشركة مؤسسة في المملكة تكون جميع حصصها أو أسهمها مملوكة - بشكل مباشر أو غير مباشر - من قبل وقف ذري -أهلي- أو خيرى، بشرط عدم حدوث تغيير في نسبة ملكية الوقف في الشركة المتصرف لها لمدة خمس سنوات من تاريخ التصرف، ويهدف هذا الاستثناء إلى عدم تحميل الأوقاف أي ضرائب نظراً لوجود إعفاءات سارية لها.

### الشرح



يُستثنى التصرف كونه نقلاً للملكية على سبيل الهبة لشركة مملوكة بالكامل 100% لوقف، مع التزام الوقف بعدم تغيير نسبة ملكيته في الشركة عن 100% لمدة 5

### مثال



نقل ملكية مبنى على سبيل الهبة لشركة مملوكة بالكامل لوقف خيرى، مع استمرار ملكية الوقف للشركة لمدة 5 سنوات.





## 20- رد العقار لمالكه السابق نتيجة إلغاء التصرف العقاري الموثق - لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد - بالتراضي بين أطرافه

يُستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية، رد العقار لمالكه السابق نتيجة إلغاء التصرف العقاري الموثق - لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد - بالتراضي بين أطرافه، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (90) يوماً من تاريخ توثيق التصرف العقاري محل الإلغاء وبشرط عدم حدوث أي تغيير على وصف العقار ورد كامل قيمته.

### الشرح



يُستثنى رد العقار للمالك السابق من الضريبة إذا تم إلغاء البيع بالتراضي خلال (90) يوماً من توثيقه، شريطة عدم تغيير أوصاف العقار ورد كامل ثمنه، مع استرداد الضريبة.



### مثال



باع أحمد عقاراً لمحمد، وبعد مرور شهر (30 يوماً) قررا إلغاء البيع وإعادة العقار ليوسف واسترداد الثمن كما هو دون أي تعديل في مواصفات العقار.

## خامساً: الغرامات والعقوبات



تمثل منظومة الغرامات والعقوبات في ضريبة التصرفات العقارية إطاراً قانونياً يهدف إلى ضمان الالتزام بالأنظمة وحماية الموثوقية في التعاملات العقارية. وقد وضعت هذه الأحكام لتعزيز مستوى الإفصاح والشفافية.

وتستند العقوبات بحسب المادة (الخامسة عشرة) من نظام التصرفات العقارية على مبدأ التناسب والامتنال؛ حيث تفرق الأنظمة بين مخالفات التأخير في السداد، وبين حالات التهرب الضريبي التي تنطوي على تقديم بيانات غير دقيقة أو اللجوء إلى ترتيبات غير نظامية. كما تمنح الهيئة مرونة في تقدير مستوى الجزاء بناءً على سلوك الشخص الخاضع للضريبة وسجل امتثاله، مما يعكس حرص المنظومة التشريعية على تشجيع التصحيح الطوعي للأخطاء وتوفير بيئة استثمارية عقارية مستقرة ومنظمة.

يجوز للهيئة فرض الغرامات والعقوبات على الأشخاص الخاضعين للضريبة فيما يتعلق بمخالفة أحكام وشروط النظام واللائحة التنفيذية.



## (أ) المخالفات والغرامات:

تُعد الأفعال والممارسات الآتية إخلالاً بأحكام نظام التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية ومخالفة لشروطهما، مما يستوجب إيقاع الغرامات المقررة بحسب المادة (الخامسة عشر) من النظام، ما لم يثبت المكلف التزامه بما نصت عليه اللائحة التنفيذية:



## (ب) المخالفات والعقوبات:

تعد المخالفات التالية من قبيل التهرب الضريبي مما يستوجب إيقاع الغرامات المقررة بحسب المادة (الخامسة عشر) من نظام التصرفات العقارية ووفقاً لأحكام المادة (التاسعة) من اللائحة التنفيذية بموجب قرار مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم (01-03-25) وتاريخ 24/09/1446هـ ما لم يثبت المخالف عكس ذلك:





# الصلاحيات والالتزامات وفقاً لنظام التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية:

- حفظ السجلات
- صلاحيات الهيئة
- التزامات المتصرف



## الصلاحيات والالتزامات وفقاً لنظام التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية

### (أ) حفظ السجلات

الشكل المتوقع للمستندات ومدة الحفظ:

يجب الاحتفاظ بالمستندات والسجلات في المملكة إما بشكل ملموس أو من خلال إتاحة الوصول إلى الخادم الذي يتم فيه تخزين السجلات إلكترونياً، بالإضافة إلى اتخاذ التدابير والضوابط الأمنية اللازمة لمنع التلاعب بها وذلك وفقاً للفقرة (9/2) من المادة (الحادية عشر) من اللائحة التنفيذية لنظام التصرفات العقارية.

نظراً لأهمية الاحتفاظ بالمستندات في حفظ حقوق الأطراف وأحقية الهيئة في تصحيح الأخطاء، فإنه يجب الاحتفاظ بكافة السجلات لمدة خمس (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري، دون الإخلال بأي فترات أطول على النحو المحدد في أي نظام آخر.

المستندات والسجلات الواجب حفظها لأغراض الضريبة:

على المتصرّف والمتصرّف له أو ممثل أي منهما الاحتفاظ بالمستندات والسجلات التالية:

- 1 مستندات التوثيق أو سندات تسجيل الملكية أو المحررات غير الرسمية ذات الصلة بالتصرّفات العقارية.
- 2 سجلات المدفوعات المتعلقة بالتصرّف العقاري.
- 3 كافة المستندات والمعلومات والسجلات الضرورية لإثبات قيمة التصرّف العقاري والضريبة المستحقة عنه.
- 4 كافة المستندات والمعلومات والسجلات اللازمة لإثبات استيفاء معايير وضوابط إعفاء أي تصرّف عقاري من الضريبة.
- 5 الدفاتر التجارية المرتبطة بالتصرّف العقاري، ما لم يكن الشخص غير مُلزم بمسك الدفاتر التجارية.

## (ب) صلاحيات الهيئة

### إعادة حساب قيمة الضريبة المستحقة

منحت المادة (الثامنة) من اللائحة التنفيذية لنظام التصرفات العقارية للهيئة عددًا من الصلاحيات التي تمكنها من إدارة الضريبة، والتحقق من صحة حساب الضريبة المستحقة، ومن ضمن تلك الصلاحيات أحقية الهيئة في التحقق من قيمة العقارات أو التصرفات التي تمت عليها، وتقدير قيمة العقارات، والتصرفات غير محددة القيمة أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية العادلة أو التي تقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة. كما يحق للهيئة أن تعدد بالتصرفات الصورية أو المستترة بما يحقق مقتضيات تحصيل الضريبة بشكل.

ولها في سبيل ذلك أيضًا الحق في طلب أي معلومات لأغراض تطبيق الضريبة، ومن ضمنها التنسيق مع الجهات الحكومية في كل ما له علاقة بتنفيذ أحكام اللائحة التنفيذية، وطلب أي معلومات لها صلة بالضريبة، ويتم الاحتفاظ بها لدى طرف ثالث، سواء كان هذا الطرف جهات حكومية أو مؤسسات مالية أو جهات إشرافية، وعلى جميع الأشخاص أن يقدموا للهيئة أي معلومات تطلبها لأغراض إثبات الالتزامات الضريبية الخاصة بهم.

### إصدار القرارات والضوابط والإجراءات اللازمة لتطبيق اللائحة التنفيذية

منح النظام ولائحته التنفيذية محافظ الهيئة الحق في إصدار القرارات والضوابط والإجراءات التي تُمكن الهيئة من الاضطلاع بدورها في تطبيق اللائحة التنفيذية وتحصيل الضريبة، ومن ضمنها -على سبيل المثال لا الحصر- إجراءات الفحص، وتقييم الضريبة وإشعار الخاضع لضريبة التصرفات العقارية بنتيجة قرار الهيئة وآلية السداد، وضوابط حفظ المستندات والسجلات الواجب مسكها من قبل الشخص الخاضع للضريبة لأغراض الضريبة والمدد النظامية اللازمة لحفظها، والوسائل المستخدمة في ذلك، وإجراءات رد الضريبة المسددة بالزيادة، وأي ضوابط تتعلق برد الضريبة وتقسيتها.

## (ج) التزامات المتصرف

نص النظام ولائحته التنفيذية على عدد من الالتزامات التي تقع على عاتق المتصرف في العقار بالبيع أو ما في حكمه سواء كان بائعاً، أو واهباً، أو متنازلاً، أو مانحاً لحق الانتفاع، وتتنوع تلك الالتزامات ما بين الالتزام بتسجيل المعاملة على العقار في المنصة الخاصة بالهيئة لخدمة ضريبة التصرفات العقارية وسداد الضريبة وغيرها من الالتزامات التي سيتم تناولها بمزيد من التفصيل كما يلي:



## التسجيل في منصة التصرفات العقارية الخاصة بالهيئة



يجب على المتصرف في العقار أو ما في حكمه وفقاً لنظام التصرفات العقارية ولائحته أيّاً كانت صورة ذلك التصرف سواء كان بيعاً، أو هبةً، أو تنازلاً، أو منح حق الانتفاع طويل الأمد بما يزيد على 50 عاماً أن يقوم بتسجيل ذلك التصرف على المنصة الخاصة بالهيئة لخدمة ضريبة التصرفات العقارية مع توضيح كل البيانات والمعلومات المطلوبة عن العقار محل التصرف، وقيمة التصرف، وأطرافه، وذلك قبل القيام بإفراغ العقار لدى وزارة العدل أو توثيقه لدى الجهة المختصة، وذلك في الحالات التي تتضمن توثيقاً رسمياً للتصرف. أما في حالة المحررات غير الرسمية التي لا تتضمن توثيقاً رسمياً لدى الجهات المختصة في المملكة فإن ذلك لا يعفي المتصرف من التسجيل، بل يجب عليه القيام بتسجيل تلك المعاملة على منصة الهيئة لخدمة ضريبة التصرفات العقارية، وسداد الضريبة خلال 30 يوماً تقويمياً من تاريخ العقد، أو الاتفاق النهائي لواقعة التصرف.

## تقديم كل البيانات الضرورية لحساب الضريبة المستحقة



يقع على عاتق المتصرف في جميع الأحوال تقديم كل البيانات والمعلومات الصحيحة التي من شأنها تُمكن الهيئة من احتساب ضريبة التصرفات العقارية بالشكل الصحيح وفقاً لأحكام لائحة التصرفات العقارية سواء كان ذلك عند تسجيل المعاملة على منصة الهيئة لخدمة ضريبة التصرفات العقارية أو بناءً على طلب الهيئة عند قيامها بالتحقق من صحة الضريبة المحسوبة على التصرف بما في ذلك -على سبيل المثال لا الحصر- القيمة الحقيقية والصحيحة للتصرف، وكذلك أطراف التصرف، والتاريخ الفعلي للتصرف، وغيرها من البيانات اللازمة للتحقق من التطبيق الصحيح لأحكام اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية.

## سداد الضريبة المستحقة



يُعد المتصرف هو المسؤول عن سداد ضريبة التصرفات العقارية للهيئة إضافة إلى أي التزامات ناشئة عنها وفقاً لأحكام المادة (السابعة) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، ولا ينال من ذلك الالتزام قيام المتصرف بالاتفاق مع المتصرف إليه على خلاف ذلك؛ وذلك بغرض قيام المتصرف والمتصرف إليه بالاتفاق على تحمل المتصرف إليه لضريبة التصرفات العقارية، فإن ذلك الاتفاق بينهما لا يرفع من على عاتق المتصرف مسؤوليته عن سداد الضريبة للهيئة، مع مراعاة أن كلاً من المتصرف والمتصرف له يظلان مسؤولين بالتضامن عن أي التزامات ضريبية تستحق بموجب اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، ويحق للهيئة الرجوع إليهما مجتمعين أو منفردين بحسب الأحوال.



## استكمال إجراءات الإفراغ لدى الجهة المختصة

بعد استكمال المتصرف كل إجراءات تسجيل المعاملة على منصة الهيئة لخدمة ضريبة التصرفات العقارية، والحصول على ما يفيد ذلك، يجب عليه القيام بإفراغ العقار لدى الجهة المختصة مع العلم أن تلك الجهة لن تسمح باستكمال الإفراغ إلا بعد التأكد من تسجيل المعاملة على منصة الهيئة، وسداد ضريبة التصرفات العقارية المستحقة على تلك المعاملة أو استثنائها من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية إذا كانت المعاملة تعد من الحالات المستثناة من الخضوع للضريبة وفقاً لأحكام المادة (الثالثة) من اللائحة التنفيذية لنظام التصرفات العقارية.

# ضوابط وإجراءات فحص التصرف العقاري

- التحقق وإعادة احتساب قيمة التصرف العقاري
- آلية التحقق من قيمة التصرف العقاري
- المستندات والوثائق الثبوتية لعمليات الفحص
- إجراءات وضوابط الفحص الميداني
- التدابير النظامية في حالات عدم الامتثال أو الاشتباه بالتهرب
- المدد النظامية للتقادم
- الإخطارات والتبليغات النظامية



## ضوابط إجراءات فحص التصرف العقاري



تستمد الهيئة صلاحياتها في الرقابة على التصرفات العقارية من أحكام المادة (الثامنة) من نظام التصرفات العقارية والمادة (الثامنة) و (الحادية عشر) من اللائحة التنفيذية بموجب قرار مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم (25-03-01) وتاريخ 24/09/1446هـ. وتضع هذه المواد الإطار القانوني الذي يحكم العلاقة بين الهيئة والمكلف، حيث تمنح الهيئة الحق في التحقق من عدالة القيم المصرح بها وإعادة احتساب الضريبة وفقاً لمعايير القيمة السوقية، مع إلزامها بضوابط إجرائية محددة عند القيام بأعمال الفحص والتفتيش الميداني. ويستعرض هذا الفصل القواعد التفصيلية لهذه الإجراءات، والمدد الزمنية التي تسقط بها المطالبات الضريبية، والوسائل النظامية المعتمدة للتبليغات والإخطارات.

### (أ) التحقق وإعادة احتساب قيمة التصرف العقاري

منحت اللائحة التنفيذية لنظام التصرفات العقارية الهيئة الحق في التحقق من قيمة التصرف العقاري، وإعادة احتساب الضريبة المستحقة، وبشكل خاص، في أي من الحالات التالية:





## (ب) آلية التحقق من قيمة التصرف العقاري

طبقاً لأحكام نظام التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية، يتم احتساب الضريبة كقاعدة عامة استناداً إلى (إجمالي قيمة العقار المتفق عليها بين طرفي التصرف)؛ ومع ذلك، تتمتع الهيئة بصلاحيات نظامية للتحقق من عدالة هذه القيمة وإعادة تقديرها وفقاً للمعايير والضوابط التالية:



### المقارنة المكانية والتحليل التقني

تستخدم الهيئة أنظمة متطورة لكفاء الأعمال (BI) لتحليل ومقارنة قيمة العقار محل الفحص مع صفقات عقارية مشابهة في ذات الحي أو المنطقة الجغرافية، وذلك بالاستناد إلى البيانات الموثقة لدى وزارة العدل لضمان اتساق التقدير مع الأسعار السائدة.



### معيار القيمة السوقية العادلة

في حال تبين للهيئة أن القيمة المثبتة في العقد أو الإقرار الضريبي تقل عن "القيمة السوقية العادلة" السائدة في تاريخ التصرف، فإن للهيئة الحق النظامي في إعادة تقدير القيمة وفقاً لواقع السوق.



### التقييم الفني والمعاينة

في حالات النزاع أو عدم وضوح القيمة، يتم الاحتكام إلى الرأي الفني من خلال الاستعانة بمقيمين معتمدين؛ لتحديد القيمة العادلة للعقار بناءً على حالته الإنشائية ومواصفاته الميدانية، مما يضمن حيادية التقدير ودقته.



## (ج) المستندات والوثائق الثبوتية لعمليات الفحص

لغرض التحقق من صحة القيمة المصرح بها أو استحقاق الإعفاء الضريبي، يلتزم المكلف بتقديم وتوفير المستندات التالية حال طلبها من الهيئة:



## (د) إجراءات وضوابط الفحص الميداني

تلتزم الهيئة عند إجراء الفحص بالضوابط التالية:

- الإشعار بالفحص: يجب إشعار الشخص محل الفحص قبل مدة لا تقل عن (20) يوماً من تاريخ بدء الفحص.
- استثناء الإشعار: يجوز للهيئة البدء بالفحص دون إشعار مسبق في حال وجود أسباب منطقية تدعو للشك في وجود مخالفة، أو احتمال رفض الشخص للتعاون، وذلك بموجب قرار من المحافظ أو من ينوبه.
- مكان وزمان الفحص: يتم الفحص في مقر عمل الشخص خلال ساعات العمل الرسمية، أو في مقر الهيئة، أو حسب ما يتم الاتفاق عليه.
- الوصول إلى المعلومات: يلتزم الشخص بتمكين موظفي الهيئة من الوصول إلى كافة الدفاتر والسجلات والفواتير والمستندات المحاسبية، سواء كانت ورقية أو إلكترونية.



- نقل المستندات: يحق للهيئة نقل السجلات والمستندات لفحصها خارج مقر العمل، على أن تلتزم بإعطاء الشخص إيصلاً باستلامها، وإعادتها له خلال (20) يوماً من تاريخ انتهاء الفحص.

### (هـ) التدابير النظامية في حالات عدم الامتثال أو الاشتباه بالتهرب الضريبي

في حال ثبوت عدم تعاون المكلف مع موظفي الفحص، أو عند وجود مؤشرات على وجود تهرب ضريبي، يحق للهيئة اتخاذ الإجراءات التالية:



#### حق الدخول والتفتيش

بقرار من المحافظ، يُمنح موظفو الهيئة صلاحية دخول أي مقر عمل أو عقار يُعتقد أنه خاضع لتصرف ضريبي غير مفصّل عنه، وذلك لغرض إجراء الفحص والتدقيق الميداني.



#### ضبط وتحرير المستندات

يحق لموظفي الهيئة اتخاذ كافة الوسائل اللازمة للحصول على المعلومات، بما في ذلك الحجز والضبط المؤقت للسجلات والوثائق (الورقية أو الإلكترونية) في حال وجود خشية من إخفائها، إتلافها، أو التلاعب بها.



#### إثبات واقعة عدم التعاون

يتم تحرير محاضر رسمية في حال الامتناع عن تقديم المعلومات، وتُعد هذه المحاضر مستنداً نظامياً لإيقاع العقوبات المقررة بموجب النظام.



#### الوصول للأنظمة الإلكترونية

للموظفين الحق في الوصول إلى أنظمة الحاسب الآلي والبيانات المخزنة إلكترونياً التابعة للمكلف، واستخراج النسخ اللازمة منها لإتمام عملية التحقق.

## (و) المدد النظامية للتقادم

تخضع سلطة الهيئة في المطالبة بالضريبة أو إعادة احتسابها لمدد زمنية محددة تضمن استقرار المراكز القانونية للمكلفين؛ حيث يسقط حق الهيئة في ممارسة صلاحياتها الرقابية والمطالبة بالفروقات الضريبية بانقضاء المواعيد المقررة نظاماً، وذلك وفق الضوابط التالية:

يحق للهيئة ممارسة حقها في المطالبة بسداد الضريبة المستحقة أو إعادة تقييم التصرف خلال مدة لا تتجاوز (3) سنوات، وتحتسب هذه المدة من تاريخ واقعة التصرف العقاري شريطة أن يكون قد تم الإفصاح عنه للهيئة رسمياً.



ثلاث سنوات

في الحالات التي يكون فيها التصرف العقاري غير موثق أو لم يتم الإفصاح عنه في حينه، فإن مدة التقادم (3 سنوات)، وتبدأ من تاريخ علم الهيئة الفعلي بوقوع ذلك التصرف.

## (ز) الإخطارات والتبليغات النظامية

تعتمد الهيئة منظومة التواصل الرقمي كآلية أساسية وموثقة للتبليغات القانونية، وذلك لضمان سرعة وصول الإشعارات وتحقيق الانضباط الإجرائي في كافة مراحل الفحص والمطالبة. وتخضع هذه المراسلات للقواعد التالية:

3

### إلزامية النماذج الإلكترونية

تتمتع الهيئة بصلاحيات حصرية في تحديد نماذج إلكترونية موحدة ومحددة لعمليات التسجيل، أو رفع الطلبات؛ ويلتزم المكلف باستخدام هذه النماذج حصراً، حيث لا يُعتمد بأي طلبات تُقدم خارج هذا الإطار التقني.

2

### حجية الاستلام الحُكمي

يُعتد بالإشعار الإلكتروني ويُعتبر مستملاً ومنتجاً لآثاره النظامية بمجرد صدوره وإرساله من الهيئة، ولا يُقبل الادعاء بعدم الاستلام إلا في حال إثبات المكلف وجود ظروف قاهرة وخارجة عن إرادته حالت دون وصول الإشعار.

1

### التبليغ الرقمي المعتمد

يتم إصدار كافة الإشعارات والقرارات الصادرة عن الهيئة بصيغة إلكترونية، وتُرسل عبر العناوين المسجلة والمعتمدة للمكلف في أنظمة الهيئة (مثل البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية الموثقة).



## إجراءات تقديم التظلم على القرارات الصادرة من الهيئة

- إجراءات تقديم التظلم على القرارات الصادرة من الهيئة.
- المعلومات التي يجب أن يشملها التظلم.
- القرارات الإدارية الصادرة للمكلف ("التقييم المعدل").





## إجراءات تقديم التظلم على القرارات الصادرة من الهيئة



يحق لمن صدر في شأنه قرار من الهيئة التظلم منه وفقاً لما نصت عليه المادة (الخامسة) من قواعد عمل اللجان الصادرة بالأمر الملكي رقم (25711) وتاريخ 08 ربيع الآخر 1445هـ "يجوز لمن صدر في شأنه قرار من الهيئة التظلم منه لديها خلال (ستين) يوماً من اليوم التالي لتاريخ إبلاغه به، وعلى الهيئة أن تبت في التظلم خلال (تسعين) يوماً من تاريخ تقديمه، وللمتظلم خلال (ثلاثين) يوماً من اليوم التالي لتاريخ إبلاغه برفض التظلم أو قبوله جزئياً أو مضي التسعين يوماً دون البت فيه، القيام بأي مما يأتي:

(أ) إحالة التظلم 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 له الاعتراض على قرار الهيئة أمام دوائر الفصل خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ إبلاغه بقرار اللجنة الداخلية أو من مضي المدة المحددة في قواعد التسوية دون الوصول إلى تسوية. ولا يشمل الاعتراض ما قد يكون توصل في شأنه إلى تسوية مع اللجنة الداخلية.

(ب) إقامة دعوى مباشرة أمام دوائر الفصل."

### ما هو المقصود بـ "القرار" الذي يحق للمكلف التظلم عليه؟

يقصد بالقرار في هذا الدليل: أي شكل من أشكال الإفصاح الذي تعبر فيه الهيئة عن إرادتها الملزمة في ظل سلطتها بمقتضى الأنظمة واللوائح الزكوية والضريبية والجمركية على أن يؤدي هذا الإفصاح إلى إحداث أثر قانوني، حيث أن كل ما يصدر من الهيئة في حدود سلطتها بموجب الأنظمة واللوائح ذات الصلة يؤدي لأثر قانوني ويحق للمكلف التظلم عليه وفق الأنظمة ذات الصلة. كما يشمل القرار العقوبات والغرامات والالتزامات الضريبية.



وفيما يلي بعض الأمثلة لمزيد من التوضيح:

## أمثلة توضيحية



مثال: قام شخص ببيع قطعة أرض بقيمة (1,000,000) ريال سعودي، وأراد إفراغ العقار باسم المشتري، هنا يكون التصرف العقاري المتمثل في بيع ذلك الشخص لقطعة الأرض تصرفاً خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية.

وبعد ذلك استلم الشخص البائع إشعاراً من الهيئة بتعديل قيمة الأرض بناءً على القيمة السوقية للعقار في ذلك الوقت.

يعد إشعار الهيئة قراراً قابلاً للاعتراض من البائع أو من يفوضه كونه يعبر عن إرادة الهيئة الملزمة بموجب سلطاتها النظامية.

## أمثلة عملية



مثال: اتفق شخصان على بيع عقار تجاري وإفراغ صك ملكيته لدى كتابة العدل لمصلحة المشتري وذلك بتاريخ 11 نوفمبر 2020م على أن تكون قيمة العقار (800,000) ريال سعودي. بعد بيع العقار وإفراغه بمنزلة تصرف عقاري خاضع لضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% وتستحق على المعاملة ضريبة قدرها (40,000) ريال سعودي، يتم سدادها في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد.

وبعد ذلك استلم الشخص البائع إشعاراً من الهيئة بتعديل قيمة الأرض بناءً على القيمة السوقية للعقار في ذلك الوقت.

يعد إشعار الهيئة قراراً قابلاً للاعتراض من البائع أو من يفوضه كونه يعبر عن إرادة الهيئة الملزمة بموجب سلطاتها النظامية.



وبشكل عام، أدناه بعض الحالات لبعض القرارات التي يمكن التظلم عليها وذلك على سبيل المثال لا الحصر:

- القرارات الصادرة من الهيئة بالربط على المكلف أو إعادة الربط فيما يخص ضريبة التصرفات العقارية.
- إعادة احتساب قيمة الضريبة المستحقة لضريبة التصرفات العقارية.
- القرارات الصادرة من الهيئة بفرض الغرامات والعقوبات على الأشخاص الخاضعين لضريبة التصرفات العقارية.

## مراحل التظلم على التقييم

في حال لم يوافق الشخص الخاضع للضريبة على قرار الهيئة، فله التظلم. كما أن التظلم من قبل الأشخاص الخاضعين للضريبة يمر مراحل لحل النزاع المتعلق بالتقييم أو أي قرارات أخرى صادرة عن الهيئة فيما يتعلق بالمسائل الضريبية، وهي كالتالي:



## التظلم على التقييم

- في حال قيام الهيئة بإعادة تقييم التزامات الخاضع للضريبة، يتم إشعار الشخص الخاضع للضريبة بحقه في التظلم على قرار الهيئة من خلال تقديم التظلم إلى الإدارة المختصة، ويسمى أيضاً طلب مراجعة لضريبة القيمة المضافة عبر النظام الإلكتروني للهيئة "إيراد".
- يجوز تقديم التظلم خلال (60) يوماً من اليوم التالي لتاريخ إبلاغه بالقرار، كما هو مذكور في الإشعار. ويجب أن يتضمن الطلب على الأقل نقاط الخلاف وأسباب التظلم على قرار الهيئة إضافة إلى المستندات الثبوتية التي تؤيد وجهة نظر الخاضع للضريبة. ويعد التقييم نهائياً إذا لم يتم تقديم التظلم خلال الفترة الزمنية المحددة.



## (أ) من الذي يحق له تقديم التظلم؟

حق التظلم مكفول لمن صدر في شأنه القرار فقط وبالتالي لا يحق للغير التظلم على قرار صدر في شأن شخص آخر ما لم يكن مفوضاً بشكل نظامي من الشخص صاحب الحق (الصفة) لتقديم التظلم ، ويعتبر تقديم التظلم الخطوة الأولى في عملية حل النزاع. وبعد تقديم التظلم، تقوم إدارة الاعتراضات في الهيئة بالنظر فيه.

## (ب) مهلة التظلم

يجوز لمن صدر في شأنه قرار من الهيئة التظلم منه خلال ستون (60) يوما من اليوم التالي لتاريخ إبلاغه به ويحتسب كل يوم يلي تاريخ الإبلاغ بما في ذلك أيام الإجازات والعطل الرسمية من ضمن هذه المدة.

## (ج) كيف يتم تقديم التظلم على القرارات الصادرة من قبل الهيئة؟

لتسهيل عملية التظلم وفرت الهيئة وسائل إلكترونية لتلقي واستقبال التظلمات بشكل رسمي وذلك من خلال تقديم التظلم إلكترونياً في نموذج معد سلفاً لذلك الغرض من خلال الخدمات الإلكترونية لبوابة "إيراد" الإلكترونية التابعة للهيئة، وفيما يلي سيتم ذكر خطوات تقديم المكلف للتظلم على القرار الصادر من قبل الهيئة إلكترونياً من خلال الخدمات الإلكترونية لبوابة "إيراد" الإلكترونية التابعة للهيئة.



## آلية طلب التظلم على ضريبة التصرفات العقارية



## آلية طلب التظلم على ضريبة التصرفات العقارية (موضعا بالصور):

- 1- زيارة البوابة عبر الرابط: <https://rett.zatca.gov.sa/home-page>
- 2- اختيار (الخدمات الإلكترونية) ثم الضغط على (خدمات التصرفات العقارية) ثم تسجيل الدخول إلى الخدمة
- 3- ثم الضغط على (تسجيل التصرفات العقارية).
- 4- تسجيل الدخول إلى الخدمة ثم الضغط على (تسجيل التصرفات العقارية) ثم اختيار نوع الحساب (افراد، المفوضين، الشركات / المؤسسات / الجهات الحكومية، موظف جهة تنفيذ).

5- يسجل المكلف الدخول (بالرقم المميز أو البريد الإلكتروني وكلمة المرور) للشركات والمؤسسات، او عن طريق (منصة النفاذ الوطني الموحد) للأفراد.



6- ستعرض التصرفات العقارية، ثم الضغط على (تقديم الاعتراض).

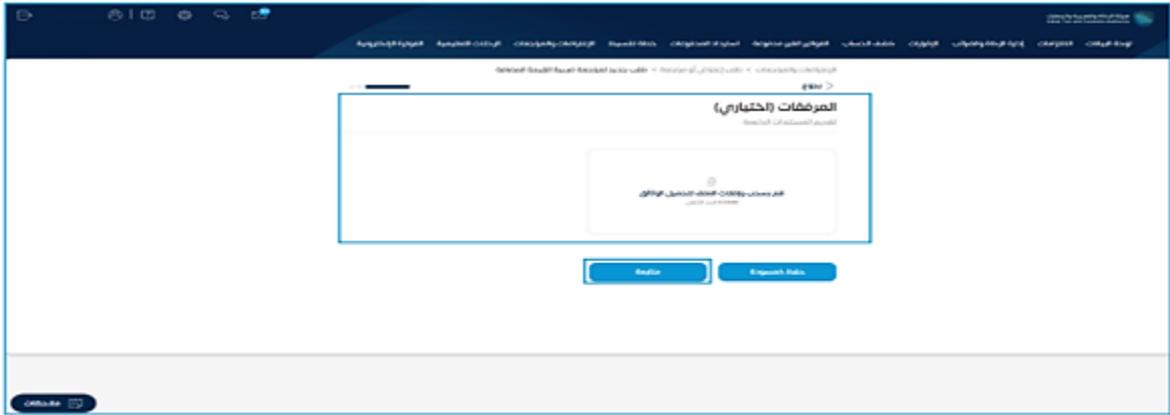


7- تعبئة البيانات الأساسية وتحديد رقم (طلب التصرف العقاري) و (المسار) و (تفاصيل سبب الاعتراض).

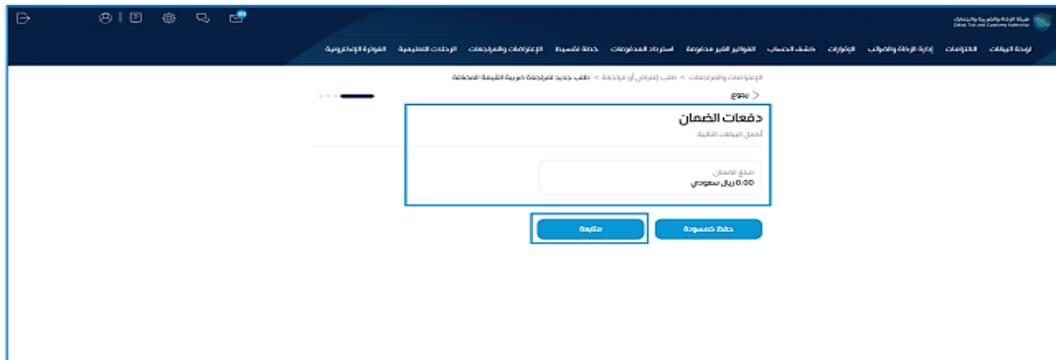


8- التأكد من تفاصيل الطلب، ثم الضغط على التالي.

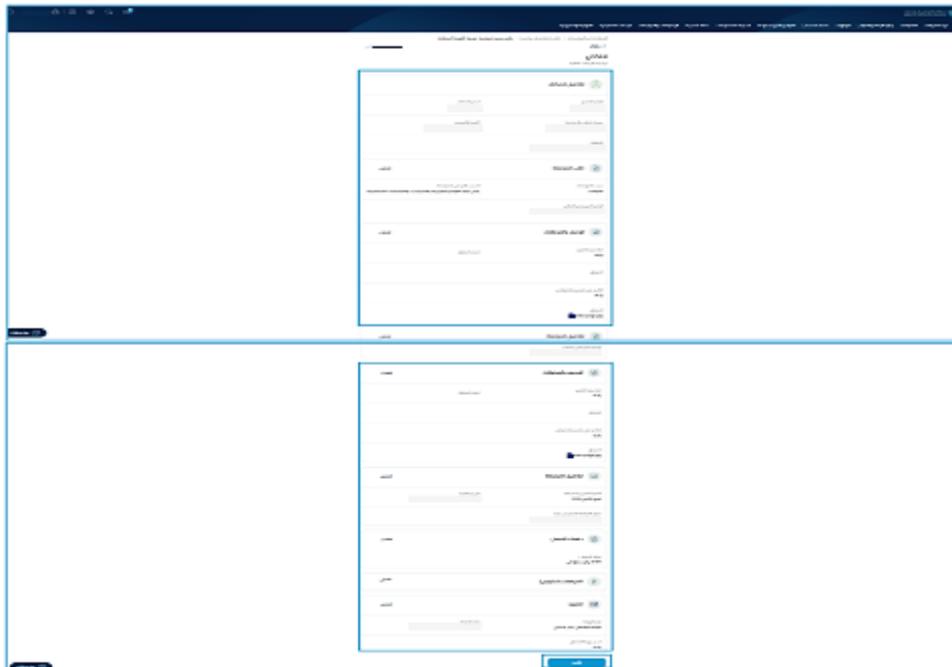
9- إضافة المرفقات -اختياري على المثال لا الحصر (إشعارات السداد البنكية) ثم الضغط على (متابعة).



10- تعبئة بيانات (دفعات الضمان) ثم الضغط على متابعة.



11- مراجعة تفاصيل المكلف والبيانات، ثم الضغط على (تأكيد) لإنهاء الطلب.



## 12- سيظهر لك إشعار يفيد باستلام الطلب كما يمكنك تحميل الإشعار

## التمثيل النظامي للمكلف

يقدم التظلم من صاحب الشأن الذي صدر في حقه القرار المتظلم عليه ويجوز له أن يكلف أي شخص بالنيابة عنه إذا كان مفوضاً / موكلاً على النحو الواجب وفقاً للأنظمة واللوائح، ويمكن للمكلف أيضاً أن يطلب من الهيئة أن تتعامل مع ممثل له عن طريق ملء وتقديم النموذج المعد لذلك والذي يسمح بتفويض ممثل أو إلغاء تفويضه.

## ما هي المعلومات التي يجب أن يشملها التظلم؟

### 1. التظلم من خلال البوابة الإلكترونية

عند تقديم التظلم من خلال البوابة الإلكترونية، فالنظام الآلي للبوابة الإلكترونية سيضع للمكلف - تسهيلاً له - ما يجب عليه تعبئته وكافة البيانات المطلوبة منه ويجب على المكلف تعبئة ما يلزم وإرفاق المستندات المطلوبة حسب الحال. وعند الحاجة لمعلومات إضافية ستطلب الهيئة ذلك من المكلف.



## 2. المستندات المطلوبة عند تقديم التظلم

عند تقديم التظلم من خلال البوابة الإلكترونية يجب تقديم ما يلزم لتوضيح رغبة المكلف صراحة بالتظلم على قرار محدد صادر من الهيئة وذلك لاعتبار التظلم مقبولاً لدى الهيئة حيث يتطلب تقديم المعلومات التالية:

- اسم المكلف بالكامل وعنوانه ورقم التعريف الضريبي الخاص به.
  - رقم الهاتف الذي يمكن الاتصال بالمكلف عن طريقه خلال ساعات العمل بالإضافة لبريده الإلكتروني.
  - رقم القرار المعترض عليه - إن وجد - أو نسخة من الإشعار أو أي مما يمكن من خلاله تحديد القرار المعترض عليه بشكل واضح.
  - تقديم ما يثبت تسجيل المعاملة ضريبة التصرفات العقارية على منصة الهيئة، وتقديم ما يثبت سداد ضريبة التصرفات العقارية المستحقة على تلك المعاملة أو استثنائها من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية إذا كانت المعاملة تعد من الحالات المستثناة من الخضوع للضريبة التصرفات العقارية.
  - الوقائع والحجج والمعلومات ذات الصلة التي تدعم أسباب الاختلاف مع القرار والتي قد تتضمن أيضاً إدالات إلى نصوص وأحكام وسوابق قضائية لتعزيز موقف المكلف أمام الهيئة.
  - جميع المستندات التي تدعم التظلم - حسب الحال.
  - اسم الممثل المفوض وعنوانه إن كان التقديم من خلال ممثل.
- وينبغي أن يكون التظلم موقفاً ومؤرخاً وأن يتضمن إقراراً بأن المعلومات الواردة في التظلم والمستندات الداعمة صحيحة ودقيقة. وفي حالة الشخص الاعتباري، يجب أن يوقع التظلم موظف يملك صلاحية التوقيع كما يجب تقديم إشعار اعتراض منفصل لكل قرار يرغب المكلف بالتظلم عليه.

### (هـ) الضمانات

للهيئة أن تطلب ضماناً نقدياً أو بنكياً من الشخص الخاضع للضريبة بقيمة أقصاها ما يعادل مبلغ الضريبة غير المسددة والغرامات المرتبطة بها عند تظلمه. ويكون ذلك عبر تلقي الشخص الخاضع للضريبة إشعاراً يفيد بطلب الضمان النقدي أو البنكي.



## (ز) دراسة ومراجعة التظلم

تبدأ الهيئة عملية المراجعة بعد استلام التظلم الذي تم تقديمه خلال المدة النظامية ستين (60) يومًا، حيث يقوم قسم المراجعة والاعتراضات بإجراء المراجعة للقرار المتظلم عليه من قبل الخاضع للضريبة والرد في غضون (90) يومًا ويمكن أن ينتج عن عملية المراجعة ما يلي :



### التحقق من استيفاء التظلم للشروط الشكلية

قبل الخوض في دراسة التظلم يجب دراسة استيفاء التظلم للمعلومات والمستندات اللازمة وأن يكون مقدمًا خلال الفترة النظامية. كما ينظر في هوية المكلف وطبيعة الطلب والضريبة والفترة الضريبية محل التظلم. كما ينظر في وضوح وتحديد القرار المعترض عليه في طلب التظلم حيث تتحقق الهيئة من الطلب ما إذا كان يذكر صراحة القرار محل التظلم وأسباب التظلم فإذا لم تكن عناصر الطلب المقدم من المكلف كافية لتحديد أركان المنازعة، أي أن الطلب لم يحدد ما هو القرار المعترض عليه تقوم الهيئة بإبلاغ المكلف بتصحيح الطلب في غضون المهلة الزمنية المحددة في طلبها.



## أحقية المكلف بسحب التظلم



يجوز للمكلف سحب التظلم المقدم من قبله لأي سبب يراه، ويكون تقديم طلب سحب التظلم من خلال خطاب يقدم للهيئة عن طريق أحد قنوات التواصل المتاحة موضحاً فيه صراحة رغبته بسحب اعتراضه مع تحديده بشكل واضح بشرط أن يقدم الطلب قبل إصدار الهيئة قرارها في التظلم. كما يجوز إلغاء طلب التظلم في حالة التسجيل المزدوج، أو إذا كان المكلف قد أعفي من الضريبة بالفعل.

## القرارات الادارية الصادرة للمكلف ("التقييم المعدل")

### أولاً: صدور القرار الاداري

- في حال قبول التظلم بالكامل، فلا يجب أن يكون القرار الصادر للمكلف مسبباً لأن الأسباب سوف توضح في ملف التظلم.
- وفي حالة رفض التظلم بالكامل أو قبوله جزئياً يصدر القرار برفض التظلم من الهيئة إلى المكلف مسبباً.

### ثانياً: إصدار ربط جديد

في حال كان التظلم مرتبطاً بربط ضريبية التصرفات العقارية: فإنه عند قبول التظلم بالكامل أو جزئياً، تصدر الهيئة بالتزامن مع قرار القبول ربطاً يأخذ في الاعتبار التغييرات المقبولة. ويتم تعديل الغرامات بناء على ذلك.

### ثالثاً: الإشعار

تقوم الهيئة بإشعار مقدم الطلب بقرارها بالنسبة لطلب التظلم فور صدور القرار وتسري آثار القرار في حق المكلف من تاريخ الإبلاغ به أو تاريخ انتهاء مدة دراسة التظلم دون رد الهيئة.



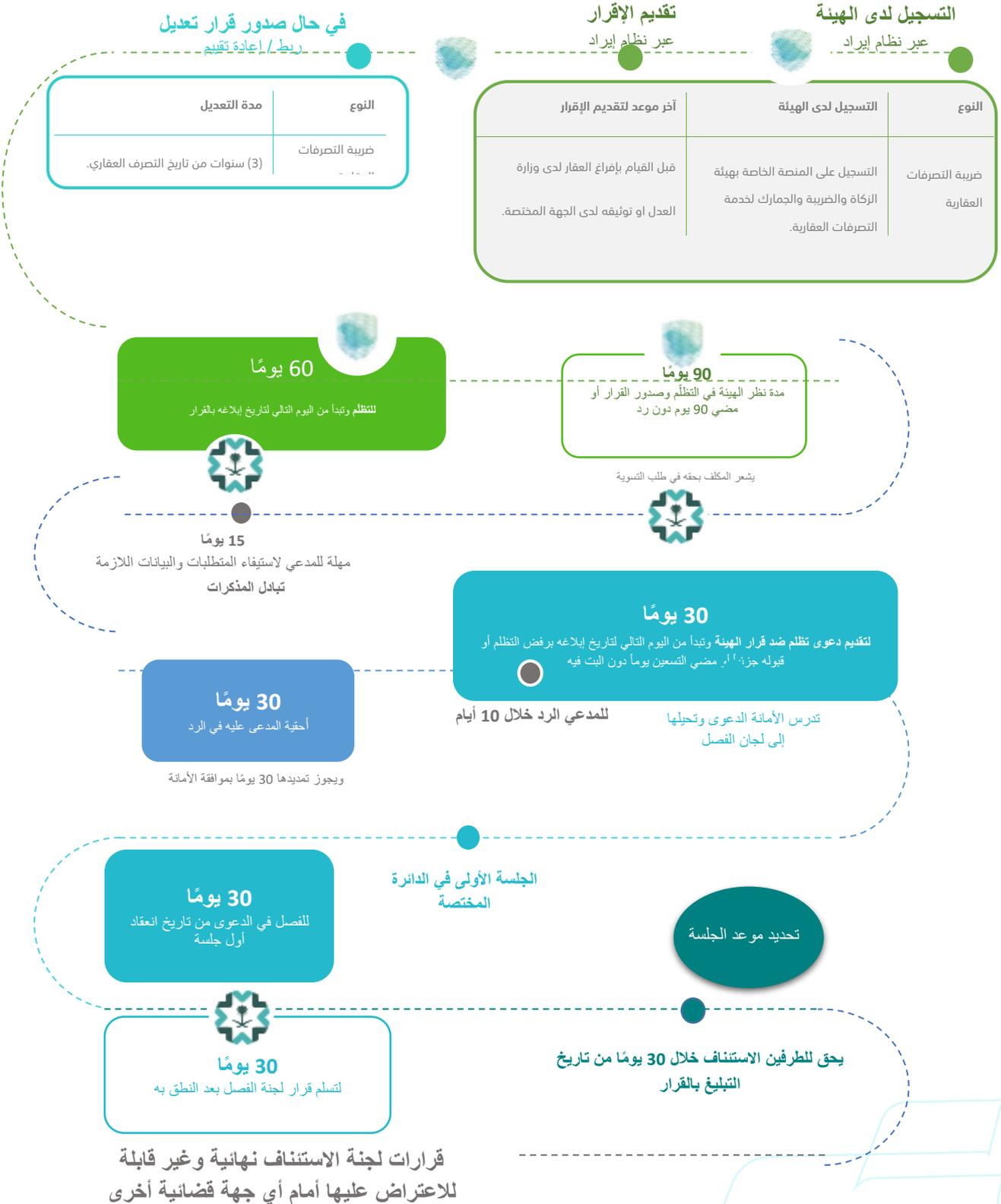
في حال لم يلق قرار الهيئة قبولاً لدى المكلف فيحق له إحالة التظلم إلى لجنة التسوية الداخلية بالهيئة أو إقامة دعوى أمام لجان الفصل عبر البوابة الرقمية للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية.

- أولاً: طلب إحالة التظلم 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 له الاعتراض على قرار الهيئة أمام دوائر الفصل خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ إبلاغه بقرار اللجنة الداخلية أو من مضي المدة المحددة في قواعد التسوية دون الوصول إلى تسوية. ولا يشمل الاعتراض ما قد يكون توصل في شأنه إلى تسوية مع اللجنة الداخلية.
- إقامة الدعوى مباشرة أمام دوائر الفصل في المخالفات والمنازعات الزكوية والضريبية والجمركية عبر البوابة الإلكترونية للأمانة العامة للجان.



## رحلتك مع هيئة الزكاة والضريبة والجمركية

### رحلتك كمتعامل



# آلية طلب التسوية لدى اللجنة الداخلية بالهيئة

- الأسس والمفاهيم الرئيسية التي تتناولها إجراءات وقواعد تسوية الخلافات المطبقة لدى الهيئة
- الأساس النظامي لإجراءات التسوية
- المفهوم القانوني لتسوية الخلافات





## الأسس والمفاهيم الرئيسية التي تتناولها إجراءات وقواعد تسوية الخلافات المطبقة لدى الهيئة



### الأساس النظامي لإجراءات التسوية

بدأت الهيئة في تفعيل هذا المسار ضمن منظومة العمل الإجرائية الداخلية استنادًا للأمر السامي رقم (33406) وتاريخ 1435/8/18 هـ، والأمر السامي رقم (3097) وتاريخ 1440/1/18 هـ؛ حيث تم بموجبهما إرساء مفاهيم تنظيمية أساسية تعطي للهيئة الصلاحية النظامية في التعامل مع الخلافات التي تنشأ بينها وبين المكلفين حيال ما يقدمونه من إقرارات وإفصاحات، بحيث تتم تسوية أي التزامات تنشأ عن قرارات الهيئة الإدارية المتعلقة بعمليات التدقيق والفحص التي تجريها بموجب أحكام الأنظمة واللوائح، انطلاقًا من خاصية العمل التقديري والتفاوضي التي ترتبط مباشرة بطبيعة عمل الهيئة، وإنهاء الخلافات وذلك بالوصول إلى تسوية مرضية للطرفين والتنازل عن أي قضايا -إن وجدت- قائمة لدى الأمانة العامة للجان الفصل في المخالفات والمنازعات الزكوية والضريبية والجمركية.

وبناءً على ذلك صدر قرار وزير المالية رقم (2753) وتاريخ 14 / 8 / 1439 هـ المتضمن قواعد تسوية الخلافات الزكوية والضريبية، وتم العمل بموجبها حتى صدور قواعد عمل اللجان بالأمر الملكي رقم (25711) وتاريخ 8 / 4 / 1445 هـ والتي نصت في المادة (الثامنة) منها على: " التسوية الزكوية والضريبية والجمركية، 1- للجنة الداخلية التفاوض مع المكلف من أجل تسوية اعتراضه على قرار الهيئة في أي مرحلة من مراحل نظر الدعوى، ويترتب على بدء التفاوض مع المكلف وقف السير في الدعوى. 2- يُعد قرار اللجنة الداخلية الصادر بالتسوية نهائياً ومنهياً للدعوى، إذا وافق عليه المكلف كتابةً خلال المدة المحددة في قواعد التسوية. ويجب على الهيئة تبليغ الأمانة العامة بذلك مع تزويدها بنسخة من القرار لشطب الدعوى. 3- إذا رفض المكلف قرار اللجنة الداخلية أو انقضت المدة المحددة في قواعد التسوية، فيستكمل نظر الدعوى وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في القواعد. ويحدد المجلس بقرار منه اختصاصات اللجنة الداخلية، ويصدر قواعد التسوية". وبموجب ذلك صدر قرار مجلس الإدارة رقم (05-02-24) وتاريخ 14 / 9 / 1445 هـ الموافق 24 / 3 / 2024م المتضمن قواعد وإجراءات عمل لجان تسوية الخلافات والمنازعات الزكوية والضريبية والجمركية.



## المفهوم القانوني لتسوية

تسوية الخلافات الضريبية هي عملية يتم من خلالها حل النزاعات بين المُكلفين والهيئة حول المسائل والمعالجات التي تتعلق بالضرائب، وتعد هذه الطريقة إحدى طرق تسوية الخلافات بالطرق البديلة، على سبيل المثال تتم تسوية الخلافات حول البنود التالية:

3

### التزامات المُكلف الضريبية

قد يختلف المُكلف مع الهيئة حول التزاماته الضريبية، مثل تقديم الإقرارات الضريبية أو سداد الضريبة في الوقت المحدد.

2

### طريقة احتساب الضريبة

قد يختلف المُكلف مع الهيئة حول طريقة احتساب الضريبة من قبل الهيئة.

1

### مقدار الضريبة المستحقة

قد يختلف المُكلف مع الهيئة حول مقدار الضريبة التي يجب عليه سدادها.

3

### مقدار الغرامات المالية المرتبطة بالتقييم الضريبي

قد يختلف المُكلف مع الهيئة حول قيمة الغرامات التي يجب عليه سدادها.

# إجراءات التقدم بطلب التسوية والإطار الزمني

- إجراءات التقدم بطلب التسوية
- أحكام عامة





## إجراءات التقديم بطلب التسوية والإطار الزمني

يوضح الدليل أدناه آلية تقديم طلبات التسوية على التظلمات المقدمة للهيئة عبر موقع الهيئة الإلكتروني:

- 1- الدخول إلى موقع الهيئة عبر الرابط: [www.zatca.gov.sa](http://www.zatca.gov.sa).
- 2- الضغط على (الخدمات الإلكترونية) من أعلى القائمة في الصفحة الرئيسية.

The screenshot shows the ZATCA website interface. At the top, there is a navigation bar with links for 'Home', 'Services', 'Inquiries and Complaints', 'Contact Us', and 'Zakat, Tax and Customs Committees'. Below this, the main content area is titled 'الخدمات الزكوية والضريبية والجمركية'. On the right side, there is a 'تصفية' (Filter) section with a list of services: 'الخدمات الزكوية (16)', 'الخدمات الضريبية (63)', 'الخدمات الجمركية (74)', 'الخدمات الأخرى استثنائياً (24)', 'الخدمات الاستشارية (5)', 'الخدمة بالمشورة (16)', and 'الخدمات الخاصة بالضريبة' (with a sub-option 'خدمة الدخل على استفسار آتية (10)'). The 'الخدمات الضريبية (63)' option is selected with a green checkmark. On the left side, there are two main service cards: 'تسجيل تصريف عقاري' (Real Estate Clearance Registration) and 'تسوية الاعتراضات' (Appeals Settlement). Both cards have a description and a 'معرفة المزيد' (Learn More) button.

- 3- الضغط على طلب تسوية على الاعتراضات، ثم اختيار ابدأ الخدمة ومن ثم تسجيل الدخول باسم المستخدم وكلمة المرور.

في تسجيل الدخول للخدمات الجمركية

### تسجيل الدخول

رقم الرقم المميز أو البريد الإلكتروني

كلمة المرور

هل نسيت كلمة المرور أو اسم المستخدم؟ تغيير رقم الجوال؟

تسجيل الدخول

تسجيل الدخول عبر منصة الفلا الوطني للمواطنين والمقيمين

إلى هنا إرشاد تسجيل الدخول الجديدة

تسجيل المنشآت

تسجيل الأفراد

تسجيل الأفراد لغرض بيع عيار

تعليمات هامة

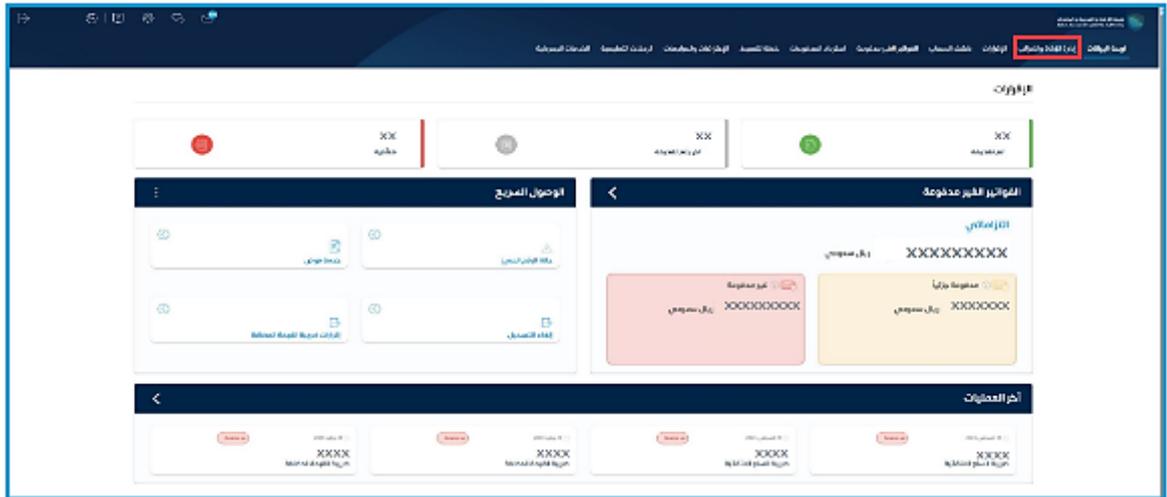
الرحلات التعليمية

أمن المعلومات

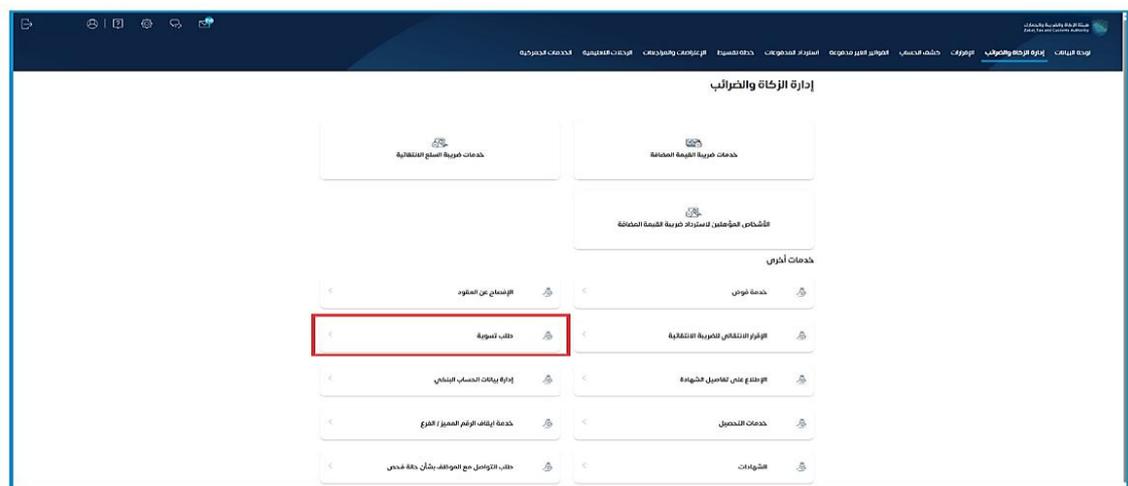




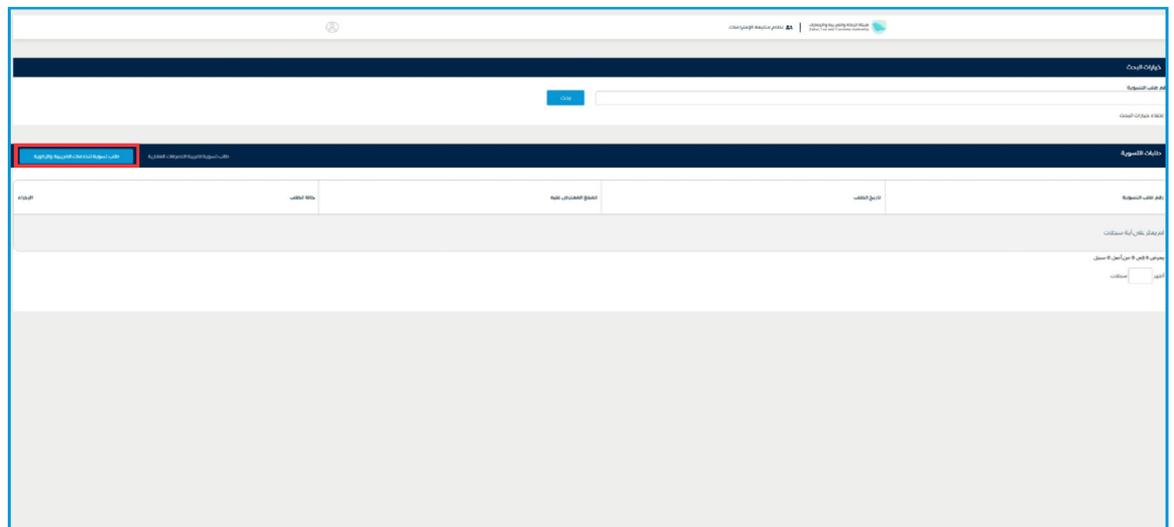
#### 4- الضغط على «إدارة الزكاة والضرائب» من أعلى القائمة.



#### 5- الضغط على «طلب تسوية».



#### 6- الضغط على «طلب تسوية للخدمات ضريبة التصرفات العقارية».





## 7- الموافقة على الإقرار بالضغط على المربع، ثم الضغط على «التالي»

نموذج طلب تسوية خلاف

1. هويتك

2. تفاصيل طلب التسوية

3. المرفقات

4. التواريخ المحددة

موافقتي على طلب التسوية

1. إن لم تكن أنت صاحب الحساب أو وكيله، فالتصريح بالتسوية على وجه الخصوص هو تعهد شخصي من قبل المدينين، ولا تخضع الحسابات التابعة للأمانة العامة للتسوية وفقاً لهذا النموذج.

2. إن لم تكن أنت صاحب الحساب، فالتسوية على وجه الخصوص هي تعهد شخصي من قبل المدينين، ولا تخضع الحسابات التابعة للأمانة العامة للتسوية وفقاً لهذا النموذج.

3. إن لم تكن أنت صاحب الحساب، فالتسوية على وجه الخصوص هي تعهد شخصي من قبل المدينين، ولا تخضع الحسابات التابعة للأمانة العامة للتسوية وفقاً لهذا النموذج.

4. إن لم تكن أنت صاحب الحساب، فالتسوية على وجه الخصوص هي تعهد شخصي من قبل المدينين، ولا تخضع الحسابات التابعة للأمانة العامة للتسوية وفقاً لهذا النموذج.

موافقتي على طلب التسوية

موافقتي على طلب التسوية

## 8- تعبئة تفاصيل طلب التسوية، ثم الضغط على «التالي»

نموذج طلب تسوية خلاف

1. هويتك

2. تفاصيل طلب التسوية

3. المرفقات

4. التواريخ المحددة

المعلومات

رقم طلب التسوية	تاريخ طلب التسوية	القيمة المتبقية	القيمة المدفوعة	رقم الحساب	رقم العميل	رقم الهاتف	رقم الفاكس
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX

الاسم والشخصية القانونية والشعبية

منذ تأسيس بنك الإمارات العربية المتحدة في 1990م حتى 2009م - رقم هاتف

تفاصيل الحساب

رقم الحساب: XXXXXXXX

رقم العميل: XXXXXXXX

رقم الهاتف: XXXXXXXX

رقم الفاكس: XXXXXXXX

موافقتي على طلب التسوية

نموذج طلب تسوية خلاف

1. هويتك

2. تفاصيل طلب التسوية

3. المرفقات

4. التواريخ المحددة

المعلومات

رقم طلب التسوية	تاريخ طلب التسوية	القيمة المتبقية	القيمة المدفوعة	رقم الحساب	رقم العميل	رقم الهاتف	رقم الفاكس
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX

الاسم والشخصية القانونية والشعبية

منذ تأسيس بنك الإمارات العربية المتحدة في 1990م حتى 2009م - رقم هاتف

تفاصيل الحساب

رقم الحساب: XXXXXXXX

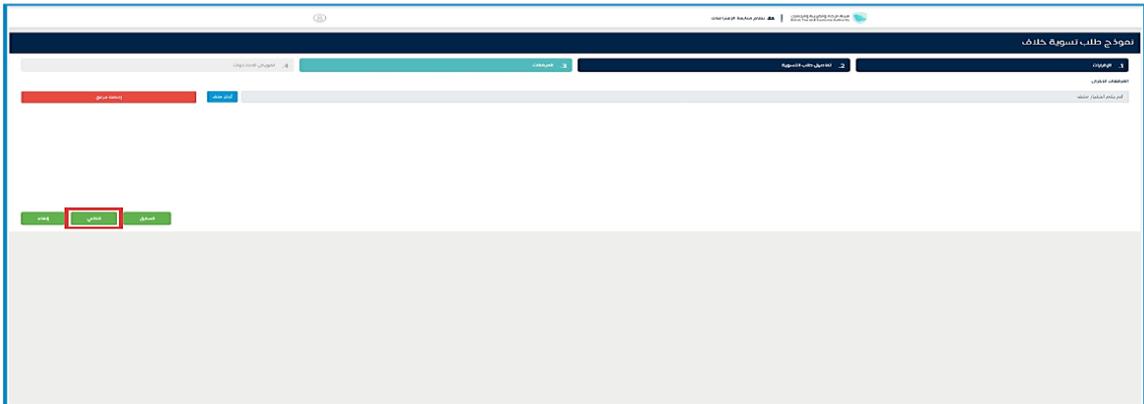
رقم العميل: XXXXXXXX

رقم الهاتف: XXXXXXXX

رقم الفاكس: XXXXXXXX

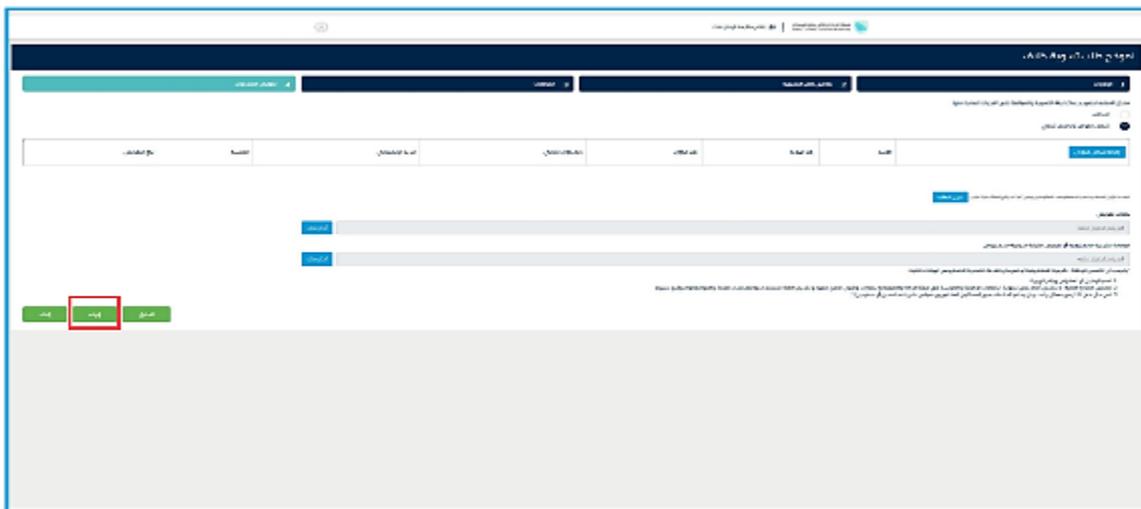
موافقتي على طلب التسوية

## 9- إضافة المرفقات، ثم الضغط على «التالي»

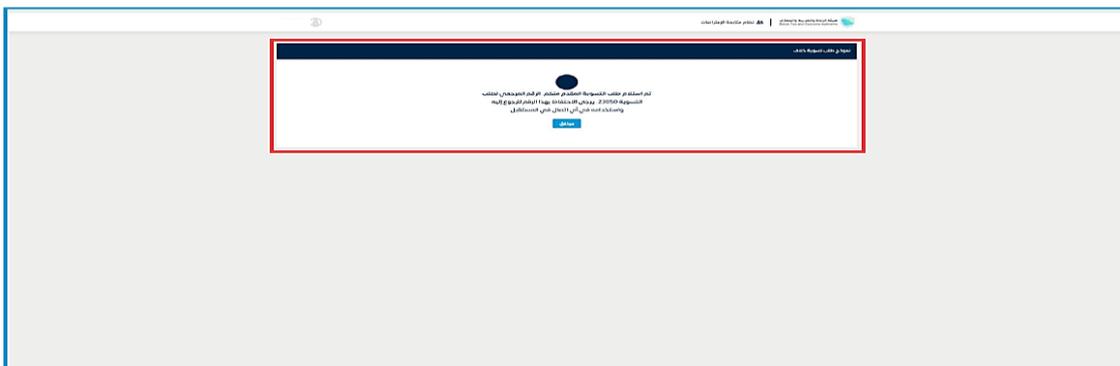


10- من صفحة تفويض الصلاحيات يمكن اختيار شخص مفوض أو وكيل شرعي وتعبئة بياناته، ثم الضغط على

«إنهاء»



11- سيظهر إشعار بأنه تم استلام طلب التسوية وإصدار رقم مرجعي للطلب.





## أحكام عامة

- 1- للمكلف التقدم بطلب تسوية الخلاف إلى اللجنة التسوية الداخلية بالهيئة خلال (ثلاثين) يوماً من اليوم التالي لتاريخ إبلاغه برفض التظلم أو قبوله جزئياً أو مضي التسعين يوماً دون البت في تظلمه متضمناً نطاق الخلاف وموضوعه وأسبابه والمستندات المؤيدة له.
- 2- تدرس لجنة التسوية الطلب وتخطر المكلف بقبوله أو رفضه خلال مدة لا تتجاوز (عشرة أيام) من تاريخ قيده لديها.
- 3- تصدر لجنة التسوية قرارها في الطلب خلال (ستين) يوماً من تاريخ قبوله ولها أن تمدد هذه المدة إلى (ستين) يوماً أخرى بموافقة المكلف، وبمرور المدة المنصوص عليها في هذه الفقرة دون أن يتم البت في الخلاف فيعد ذلك بمثابة صدور قرار - ضمني - منها برفض التسوية.
- 4- للمكلف خلال (ثلاثين) يوماً من اليوم التالي لتاريخ إبلاغه برفض التسوية أو قبولها جزئياً أو مضي المدة المنصوص عليها في الفقرة (الثالثة) أعلاه دون البت في الطلب أن يتقدم باعتراضه لدى الأمانة العامة وفقاً لأحكام قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الزكوية والضريبية والجمركية.
- 5- تعد قرارات اللجنة الصادرة بالتسوية خلال المدة الزمنية المحددة والموافق عليها من قبل المكلف كتابة أو ما يقوم مقام الكتابة من خلال التوثيق الإلكتروني منهية للنزاع أو الدعوى القائمة لدى الأمانة العامة.



# آلية وإجراءات إقامة دعوى أمام الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية لمكلفي الضرائب غير المباشرة

رحلة المتعامل أمام الأمانة العامة وحتى صدور قرار نهائي - لجان الفصل

- الأساس النظامي لاختصاص اللجان
- نبذة عن اللجان الزكوية والضريبية والجمركية
- إنشاء الأمانة العامة
- نبذة عن الأمانة العامة
- دور الأمانة العامة
- آلية عمل الأمانة العامة

## نبذة عن اللجان الزكوية والضريبية والجمركية

### الأساس النظامي للاختصاص النوعي للجان

صدر المرسوم الملكي رقم (م/ 113) بتاريخ (1438/11/02هـ) على إنشاء لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، واللجنة الاستئنافية، وبيان مدة عضويتهم، وتحديد اختصاصاتهما، كما نصت قواعد عمل اللجان في الفقرة (1) من المادة (الثالثة) على الاختصاص النوعي للجان الزكوية والضريبية حيث نصت على " تختص دوائر لجنة الفصل الزكوية والضريبية بما يأتي: أ- الفصل في المخالفات والمنازعات ودعاوى الحقين العام والخاص، الناشئة عن تطبيق أحكام الأنظمة واللوائح الزكوية والضريبية. ب- الفصل في اعتراضات ذوي الشأن على القرارات الصادرة من الهيئة تطبيقاً لأحكام الأنظمة واللوائح الزكوية والضريبية".

### نبذة عن اللجان

**اللجان الضريبية:** نص المرسوم الملكي رقم (م/ 113) بتاريخ (1438/11/02هـ) على إنشاء لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، واللجنة الاستئنافية، وبيان مدة عضويتهم، وتحديد اختصاصاتهما.

**اللجان الجمركية:** نصت قواعد عمل اللجان الصادرة بالأمر الملكي رقم (25711) وتاريخ 1445/04/08هـ في الفقرة رقم (2) من المادة (الثالثة) على الاختصاص النوعي لدوائر لجان الفصل الجمركية.





## لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية



### الاختصاص:

- الفصل في المخالفات والمنازعات ودعاوى الحقين العام والخاص، الناشئة عن تطبيق أحكام الأنظمة واللوائح الزكوية والضريبية.
- الفصل في اعتراضات ذوي الشأن على القرارات الصادرة من الهيئة، تطبيقاً لأحكام الأنظمة واللوائح الزكوية والضريبية.
- للدائرة جميع الصلاحيات الضرورية للتحقيق والفصل في الدعاوى التي تدخل في اختصاصها، بما في ذلك سلطة استدعاء الشهود، والأمر بتقديم الأدلة والوثائق، وإصدار القرارات، وفرض العقوبات وفقاً للأحكام النظامية ذات الصلة.

### التشكيل:

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>ضريبة الدخل</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• اللجنة الأولى بالرياض</li> <li>• اللجنة الثانية بالرياض</li> <li>• اللجنة الأولى بالدمام</li> <li>• اللجنة الأولى بجدة</li> </ul> | <p><b>ضريبة القيمة المضافة</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• اللجنة الأولى بالرياض</li> <li>• اللجنة الثانية بالرياض</li> <li>• اللجنة الأولى بالدمام</li> <li>• اللجنة الأولى بجدة</li> </ul> | <p><b>ضريبة السلع الانتقائية</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• اللجنة الأولى بالرياض</li> </ul> |
|--|---|--|

## لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الجمركية



### الاختصاص:

- النظر في جميع جرائم التهريب الجمركي وما في حكمه.
- النظر في جميع الجرائم والمخالفات التي ترتكب ضد أحكام النظام ولائحته التنفيذية.
- النظر في الاعتراضات المقدمة على قرارات التحصيل عملاً بأحكام المادة (147) من النظام.
- النظر في الاعتراضات المقدمة على القرارات الصادرة برفض طلبات الاسترداد.
- للدائرة جميع الصلاحيات الضرورية للتحقيق والفصل في الدعاوى التي تدخل في اختصاصها، بما في ذلك سلطة استدعاء الشهود، والأمر بتقديم الأدلة والوثائق، وإصدار القرارات، وفرض العقوبات وفقاً للأحكام النظامية ذات الصلة.

### التشكيل:

- الفصل في المخالفات والمنازعات الجمركية**
- اللجنة الأولى بالرياض
  - اللجنة الثانية بالرياض

## لجان الاستئناف في المخالفات والمنازعات الضريبية والجمركية



### الاختصاص:

- الاستئناف في الاعتراضات المقدمة ضد قرارات لجان الفصل.
- للجنة جميع الصلاحيات الضرورية للتحقيق والفصل في الدعاوى التي تدخل في اختصاصها، بما في ذلك سلطة استدعاء الشهود، والأمر بتقديم الأدلة والوثائق، وإصدار القرارات، وفرض العقوبات وفقاً للأحكام النظامية ذات الصلة.

### التشكيل:

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <p><b>ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• اللجنة الاستئنافية الأولى بالرياض</li> </ul> | <p><b>ضريبة الدخل الاستئنافية</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• اللجنة الجمركية الاستئنافية في الرياض.</li> </ul> | <p><b>الجمارك</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• اللجنة الجمركية الاستئنافية في الرياض.</li> </ul> |
|--|--|--|



## إنشاء الأمانة العامة

الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هي جهة مستقلة توفّر الدعم القانوني والفني والمحاسبي والإداري للجان الزكوية والضريبية والجمركية للقيام بأعمالها بكفاءة واحترافية.



## مساهمة الأمانة العامة في تحقيق رؤية السعودية 2030م

جاءت رؤية السعودية 2030م لتضع خارطة الطريق لكافة الجهات والقطاعات الحكومية لتطوير أعمالها والسعي نحو تحقيق الأهداف الاستراتيجية للرؤية. ونسعى بدورنا من خلال منظومة أعمالنا إلى المساهمة في الحراك المتنامي للنمو والازدهار الاقتصادي الذي شكلته رؤية المملكة، وبدعم سخي من قيادتنا الرشيدة، وجهود وطاقات شبابنا الطموح، نعمل من خلال سلسلة متكاملة من المشاريع التطويرية والتشغيلية إلى رفع كفاءة أعمالنا وكفاءة القطاعات الزكوية والضريبية والجمركية وضمان إنفاذ العدالة الناجزة.





## نبذة عن الأمانة العامة

انطلاقاً من رؤيتنا الطموحة وارتكازاً على أهدافنا الاستراتيجية نعمل في الأمانة العامة على تحقيق أعلى معايير الجودة والكفاءة في أعمالنا، لنرفع من جودة التقاضي ونُيسر تجربة المتعامل، من خلال بناء منظومة رقمية متكاملة تسهل الوصول السريع لكافة خدماتنا. وبسعيها الدؤوب في تحقيق أعلى مستويات التميز تبنيها التقنيات الذكية لتعزيز من خلالها مرونة الاستجابة للتحديات باستشراف المستقبل، ولنواكب التوجهات العالمية في ظل المتغيرات الحديثة والتحول الرقمي.

### عبر رؤيتنا الطموحة نحقق أهدافنا

#### الرؤية

نموذج رائد لتمكين العدالة  
الناحة.

#### القيم الجوهرية

- الشفافية
- الحيادية
- الاحترافية
- المسؤولية
- الكفاءة

#### الرسالة

تبني نماذج عمل فعالة لتمكين حل  
المنازعات بما يساهم في الوصول  
لبينة قضائية موثوقة.

#### الأهداف الاستراتيجية

- رفع كفاءة العمليات التشغيلية.
- تيسير رحلة المستفيدين من خلال تقديم خدمات رقمية متميزة.
- رفع مستوى الوعي في المنازعات الزكوية والضريبية والجمركية.
- الاثراء المعرفي بالبحوث والدراسات التخصصية.



## البناء التنظيمي للأمانة العامة





## دور الأمانة العامة ومهامها

تتولى الأمانة العامة تحت إشراف الأمين العام العديد من المهام وأبرزها

الإشراف على إجراءات معالجة الدعاوى وتبادل مذكراتها وتجهيزها.



دراسة الدعاوى وتحليلها من النواحي النظامية والمحاسبية والفنية، وإعداد التقارير لعرضها على الدوائر.

تقديم الدعم النظامي والفني والإداري للدوائر، قبل عقد الجلسات وأثناءها وبعدها.



إبداء الرأي والمشاركة في الدراسات المتعلقة بالأنظمة واللوائح ذات الصلة.

إجراء البحوث والدراسات والاستشارات النظامية والفنية والمحاسبية.



استخراج المبادئ القضائية من قرارات دوائر الاستئناف.

تصنيف القرارات التي تصدرها الدوائر، وتبويبها، ونشرها.



متابعة مؤشرات قياس أداء الدوائر المعتمدة والمستهدفات الموضوعية.

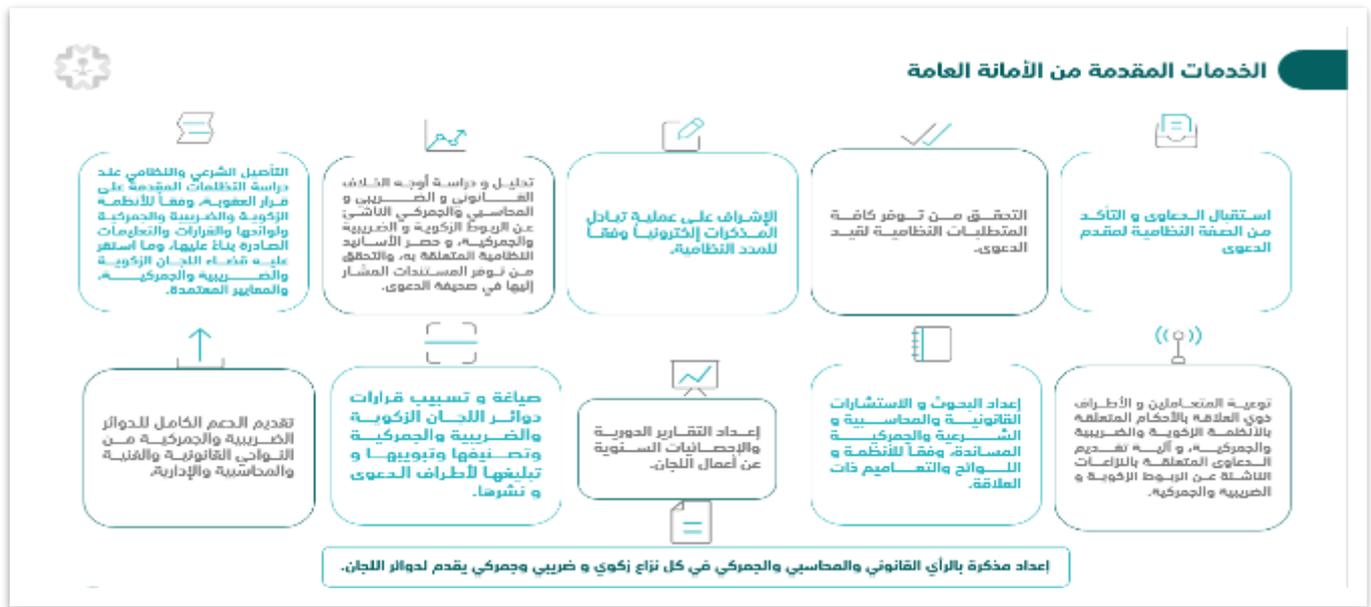
إعداد إحصائية سنوية عن أعمال الدوائر وقراراتها ومدد التقاضي.



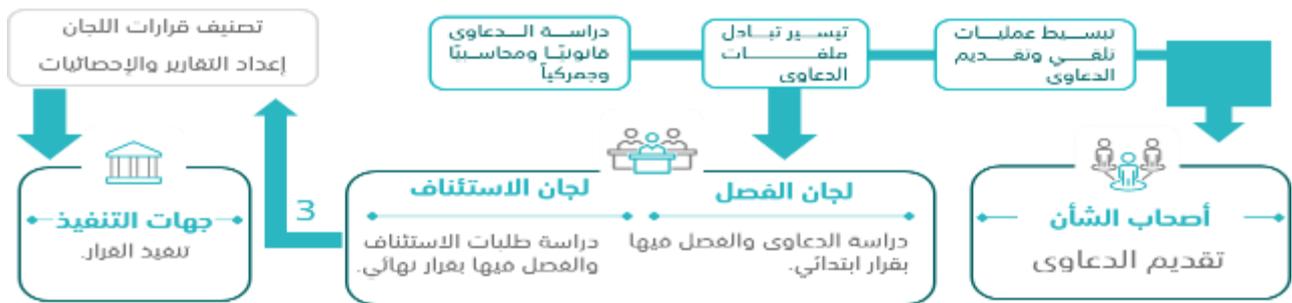
المشاركة مع الإدارات المعنية في الهيئة من أجل تطوير وتحسين الإجراءات والأنظمة ذات الصلة بأعمال الدوائر.



## آلية عمل الأمانة العامة والخدمات المقدمة من قبلها



## الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية



## تقاضي ميسر بلا حدود

سهّلنا عملية التقاضي بين أطراف الدعوى، عن طريق استحداث مراكز مجهزة بأحدث التقنيات للتقاضي عن بعد والترافع أمام اللجان، في مختلف مناطق المملكة دون الحاجة للتنقل، كما فعلنا التقاضي المرّن لتمكين أطراف الدعوى من حضور الجلسات والترافع أمام اللجان من أي مكان، ضمن أطر الموثوقية وتحقق الصفة النظامية، لإدارة جلسة متكاملة وميسرة.



+52

مركزاً موزعة في أنحاء المملكة.

14

مركز تقاضي عن بُعد في مراكز هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

10

مراكز عن بُعد في مقرات اللجان.

19

مركزاً عن بُعد في السجون.

9

مراكز تقاضي عن بُعد في المنافذ الجمركية.

## حصاد تميز الأمانة المؤسسي

حازت الأمانة العامة على عدد من الجوائز نظير ما حققته من تميز في الأداء المؤسسي، مما يعكس التزامها المستمر بتطبيق أفضل الممارسات وتحقيق مستهدفاتها المؤسسية.





## تسجيل وقيد الدعوى لدى الأمانة العامة للجان.

- رحلة ميسرة وتجربة ثرية.
- آلية تقديم الدعوى عبر المنصة الرقمية "حياد".
- المدد النظامية المتعلقة بتقديم الدعوى عبر بوابة "حياد".
- المتطلبات النظامية لقيد الدعوى لدى الأمانة العامة.
- الإشعارات المتعلقة بمرحلة تسجيل الدعوى لدى الأمانة العامة للجان.



## رحلة ميسرة وتجربة ثرية



### رحلة المتعامل أمام الأمانة العامة من تسجيل الدعوى وحتى صدور قرار نهائي - مرحلة لجان الفصل

مقدمة :

في إطار جهود الأمانة العامة للارتقاء بجودة الخدمات المقدمة، وتعزيز كفاءة وفاعلية منظومة العمل، وانسجامًا مع مستهدفات رؤية السعودية 2030 في دعم التحول الرقمي، ورفع كفاءة الأداء الحكومي، وتحسين تجربة المستفيد، يأتي مشروع «رحلة المتعامل من التسجيل وتقديم الإقرار وحتى صدور القرار النهائي» بوصفه مشروعًا توثيقيًا يهدف إلى توضيح وتوثيق رحلة المتعامل الرقمية بصورة شاملة ومنهجية.

وتعكس البوابة الرقمية للأمانة العامة «حياد» مستوى التقدم الذي حقته في مسار التحول الرقمي الحكومي، حيث توفر منصة إلكترونية متكاملة تُمكن المتعامل من تقديم الدعاوى، ومتابعتها في جميع مراحلها، واستلام الإشعارات، وإدارة المستندات ذات الصلة بشكل رقمي كامل، وفق إجراءات مُحكّمة، بما يساهم في رفع كفاءة وجودة القرارات، وتحقيق العدالة الناجزة.

ويركّز هذا الجزء من المشروع على شرح وتوثيق رحلة المتعامل الرقمية بدءًا من مرحلة تسجيل الدعوى إلكترونيًا، مرورًا بكافة مراحل المعالجة والإجراءات ذات العلاقة داخل الأمانة العامة، وانتهاءً بصدور القرار النهائي، بما يعزز مبادئ الشفافية، ويرسخ ممارسات الحوكمة المؤسسية، ويساهم في توحيد الإجراءات ورفع مستوى الثقة في منظومة العمل.



## آلية تقديم الدعاوى لدى الأمانة العامة

تماشيًا مع مستهدفات رؤية السعودية 2030، وتحقيقًا لهدف التحول الرقمي في القطاع القضائي الذي تشهده المملكة العربية السعودية عملت الأمانة العامة على تطوير منظومة متقدمة للخدمات المقدمة للمتعاملين عن طريق إنشاء نظام رقمي متكامل باسم "حياد" والتي تُمكنهم من الاعتراض على قرارات الهيئة الناشئة عن تطبيق الأنظمة واللوائح الزكوية والضريبية والجمركية، وتتميز العمليات الالكترونية في تبسيط العمليات، وتقليل مدة الفصل في القضايا، وتحسين الثقة والشفافية.

وتُعد بوابة "حياد" منصة رقمية موحدة تهدف إلى تيسير إجراءات التقاضي، وتوفير تجربة رقمية متكاملة ورفع كفاءة التعاملات بين الأطراف، حيث تشمل خدماتها المقدمة ما يلي:

3



تقديم المذكرات والمستندات  
تسمح بتبادل المذكرات وتقديم  
المستندات والوثائق إلكترونياً.

2



متابعة الدعاوى  
تمكّن الأطراف من متابعة جميع  
مراحل سير الدعوى وحالتها.

1



قيد الدعاوى الجديدة  
تتيح للمستخدمين تقديم دعاوى  
جديدة إلكترونياً.

5



الإطلاع على القرارات  
تتيح الإطلاع على القرارات الصادرة  
وطلب الاستئناف

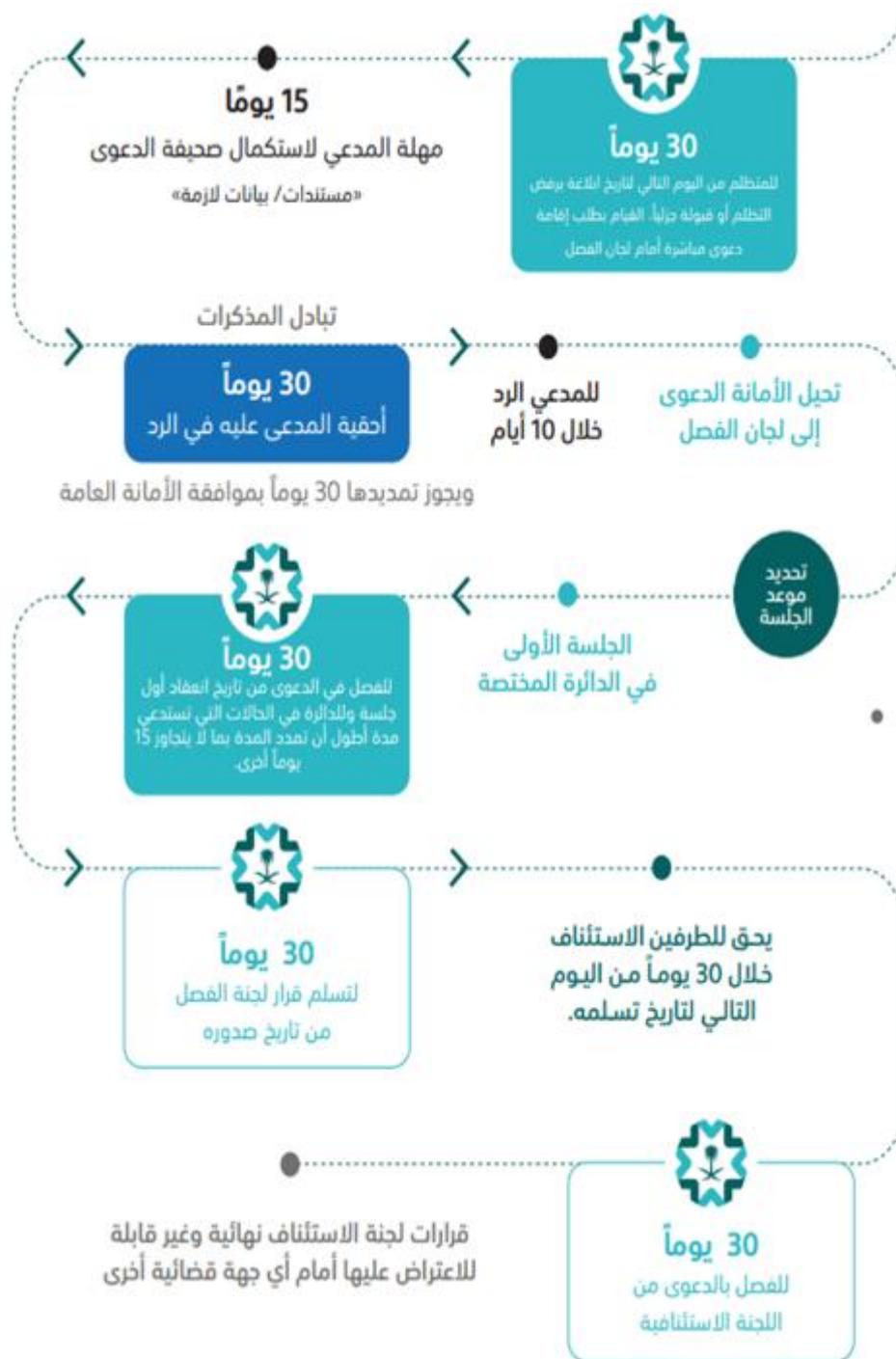
4



إدارة الوكلاء  
توفر خدمة إضافة أو تعديل بيانات  
الوكلاء أو الممثلين النظاميين



## المدد النظامية لرحلة المتعامل لدى الأمانة العامة

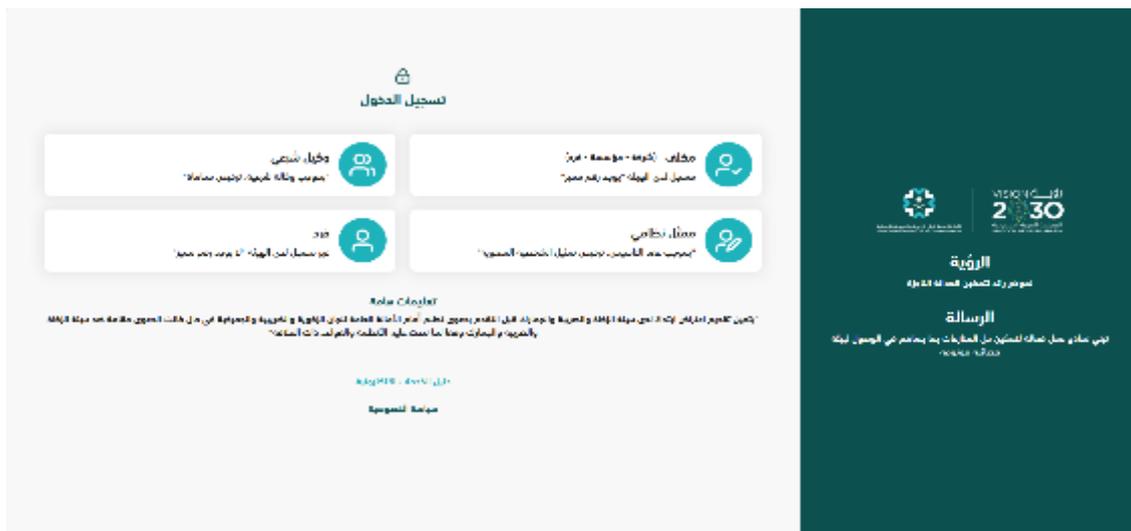


## تسجيل الدعوى

- 1- تبدأ رحلة المتعامل من خلال إدخال بياناته وبيانات الاعتراض عبر نموذج رقمي ضمن دقة المعلومات وسلسلة الانتقال بين الخطوات. ويتم ذلك عبر الدخول إلى الموقع الإلكتروني للأمانة العامة (<https://www.astc.gov.sa>)، ثم اختيار البوابة الإلكترونية.



- 2- وبعد ذلك، يتم تحويل المتعامل إلى صفحة تسجيل الدخول للبوابة الرقمية "حياد"، والتي تتيح عدة خيارات لتسجيل الدخول وفقاً لفئات المستخدمين المعتمدة، بما يمكن المتعامل من اختيار الخيار الأنسب ومن ثم استكمال عملية التسجيل وفقاً للإجراءات المعتمدة.



3- بعد إتمام تسجيل الدخول، يتم الانتقال إلى الصفحة الرئيسية للبوابة، والتي تعرض جميع الدعاوى التي قام المتعامل بتقديمها، بالإضافة إلى الدعاوى المقدمة ضده. كما تحتوي الصفحة على أيقونة "تسجيل دعوى جديدة"، والتي يمكن الضغط عليها لبدء إنشاء اعتراض جديد لدى الأمانة العامة.



The screenshot shows a web portal interface for the General Secretariat of Zakat, Tax and Customs Committees. At the top right, there is a header with the organization's name in Arabic and English. Below the header, there is a navigation bar with a 'الدعاوى الخاصة بي' (My Cases) button. The main content area features a 'تسجيل دعوى جديدة' (Register New Case) button. Below this, there are several input fields for case registration, including 'رقم الدعوى' (Case Number), 'التاريخ' (Date), 'الاسم' (Name), 'العنوان' (Address), 'الهاتف' (Phone), and 'البريد الإلكتروني' (Email). There are also dropdown menus for 'نوع الدعوى' (Case Type) and 'الجهة' (Authority). A 'تسجيل' (Register) button is located at the bottom right of the form.

4- يتم تعبئة البيانات الأساسية للدعوى وفقاً للمادة الحادية عشرة من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية والمعنونة بـ (آلية رفع الدعوى وبياناتها) والتي نصّت على: "1- ترفع الدعوى وفقاً للمتطلبات التي تحددها الأمانة العامة، مستوفية للبيانات الآتية: أ- الاسم الكامل للمدعي، ورقم هويته إن كان شخصاً طبيعياً. فإن كان شخصاً اعتبارياً، فعقد التأسيس ورقم سجله التجاري، وعنوان مقره الرئيس أو الفرع إن كانت الدعوى متعلقة بهذا الفرع. ب- الرقم الضريبي أو المميز إن وجد. ج- رقم الاعتراض لدى الهيئة، وتاريخه، ونتيجته، ونسخة من القرار المعارض عليه. د- الاسم الكامل للوكيل أو الممثل النظامي -بحسب الحال- ورقم هويته، ومكان إقامته، ومكان عمله إن وجد. هـ- تحديد وسيلة الاتصال أو وسائل الاتصال الخاصة بالمدعي التي يمكن من خلالها التواصل معه أو مع من يمثله بما في ذلك رقم الجوال. و- موضوع الدعوى، وما يطلبه المدعي، وأسانيده. ز- تاريخ التبليغ بقرار الهيئة أو اللجنة الداخلية المعنية ونتيجته، وذلك بالنسبة للاعتراض المحال إليها إن وجد". في الصفحة الخاصة ببيانات المدعي وذلك عن طريق اختيار تصنيف الدعوى "ضريبة تصرفات عقارية" ونوع الدعوى "إعادة تقييم" ومن ثم ملء بقية الخانات، وعند الضغط على خانة الإقرار بالموافقة على جلب البيانات الخاصة بالدعوى من النظام الإلكتروني لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك «إيراد»، سيتم ظهور جميع بيانات المدعي وجميع المعلومات المتعلقة بالاعتراض وذلك من خلال الربط التكاملي مع نظام «إيراد». كما سيتم ظهور معلومات العنوان الوطني وذلك من خلال الربط التكاملي مع النظام الإلكتروني للبريد السعودي «سبل» وذلك لتيسير الإجراءات على المتعامل.

5- يتم بعد ذلك الانتقال إلى الصفحة الخاصة ببيانات الوكيل الشرعي/ الممثل النظامي، على أن تُستكمل البيانات المطلوبة في حال وجوده.

6- بعد ذلك، سيتم الانتقال إلى صفحة بيانات الدعوى، حيث توفر البوابة الرقمية "حياد" نموذجاً رقمياً ذكياً يسهل إكمال البيانات بدقة وإرفاق المستندات الداعمة للاعتراض. ويتم في البداية اختيار نوع المدعى عليه من القائمة المنسدلة "هيئة الزكاة والضريبة والجمارك"، ثم استكمال بيانات نوع الاعتراض ورقم الاعتراض لدى الهيئة، ليتم تلقائياً جلب البيانات المتعلقة بالاعتراض الذي سبق تصعيده لدى الهيئة، ومن ثم تعبئة بقية النموذج الخاص بتقديم الدعوى.





## المتطلبات النظامية لقيود الدعوى لدى الأمانة العامة

وفقاً لقواعد عمل لجان الفصل في المنازعات والمخالفات الزكوية والضريبية والجمركية، لا تُحيل الأمانة العامة الدعوى للعرض على اللجان المختصة إلا بعد تحققها من استيفائها للمتطلبات والبيانات النظامية والواردة في المادة (الحادية عشرة) من قواعد عمل اللجان الصادرة بالأمر الملكي رقم (25711) وتاريخ 08 ربيع الآخر 1445هـ والمعنونة بـ (آلية رفع الدعوى وبياناتها) وهي:

- الاسم الكامل للمدعي، ورقم هويته إن كان شخصاً طبيعياً. فإن كان شخصاً اعتبارياً، فعقد التأسيس ورقم سجله التجاري، وعنوان مقره الرئيس أو الفرع إن كانت الدعوى متعلقة بهذا الفرع.
- الرقم الضريبي أو المميز إن وجد.
- رقم الاعتراض لدى الهيئة، وتاريخه، ونتيجته، ونسخة من القرار المعترض عليه،
- الاسم الكامل للوكيل أو الممثل النظامي -بحسب الحال- ورقم هويته، ومكان إقامته، ومكان عمله إن وجد.
- تحديد وسيلة الاتصال أو وسائل الاتصال الخاصة بالمدعي التي يمكن من خلالها التواصل معه أو مع من يمثله بما في ذلك رقم الجوال
- موضوع الدعوى، وما يطلبه المدعي، وأسانيده.
- تاريخ التبليغ بقرار الهيئة أو اللجنة الداخلية للتسوية ونتيجته، وذلك بالنسبة للاعتراض المحال إليها إن وجد.

وتُعد الدعوى المستوفية للمتطلبات والبيانات المقررة أعلاه مقبولة من تاريخ تقديمها. وفي حال عدم استيفاء المتطلبات والبيانات، فعلى مَقدمها استيفاء ما نقص منها خلال (خمسة عشر) يوماً من تاريخ إبلاغه بذلك النقص، فإن لم يستوف ما طُلب منه خلال المدة المذكورة، عُدَّت الدعوى كأن لم تكن. ويجوز للمدعي إقامة دعوى جديدة تقييد بقرينة جديدة. وللأمانة العامة طلب أي مستند نظامي يدعم صحة البيانات المشار إليها أعلاه.

## أبرز المستندات الواجب توفرها عند قيد الدعوى لدى الأمانة العامة



### الإشعارات المتعلقة بمرحلة تسجيل وقيد الدعوى

عند تقديم المدعي للدعوى في البوابة الرقمية "حياد" يصل للمدعي إشعار باستلام طلب تسجيل الدعوى، وبعد مراجعة الطلب من الإدارة المختصة خلال (5) أيام والتحقق من استيفاء المدعي لكافة المتطلبات والبيانات الواردة في المادة (الحادية عشرة) من قواعد عمل اللجان الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (25711) في تاريخ 08/04/1445 هـ، يتم قيد الدعوى رسمياً لدى الأمانة العامة ويصل للمدعي والمدعى عليه إشعار باكتمال طلب تسجيل الدعوى، وانتقال الدعوى إلى مرحلة تبادل المذكرات.

#### • صورة من الإشعار الخاص بقيد الدعوى لدى الأمانة العامة



#### • صورة من الإشعار الخاص باكتمال تسجيل الدعوى لدى الأمانة العامة



## مرحلة تبادل المذكرات

- المواد النظامية لتبادل المذكرات.
- الإجراءات والمدد النظامية لتبادل المذكرات.
- الإشعارات المتعلقة بمرحلة تبادل المذكرات.

## تبادل المذكرات

بعد قيد الدعوى رسمياً، تنتقل الدعوى إلى مرحلة تبادل المذكرات وفق أطر زمنية ومعايير منظمة تضمن تكافؤ الفرص ووضوح الموقف القانوني لكل طرف، وذلك وفقاً للمادة (الرابعة عشرة) من قواعد عمل اللجان. ويتم من خلالها تمكين كل طرف من الاطلاع على ما يُقدّمه الطرف الآخر والرد عليه خلال المدد النظامية المحددة قبل إحالتها للنظر أمام اللجان المختصة.

## المواد النظامية لمرحلة تبادل المذكرات

نصّت المادة (الرابعة عشرة) من قواعد عمل اللجان: "1- على المدعى عليه إيداع الرد على الدعوى خلال مدة لا تزيد على (ثلاثين) يوماً من تاريخ تبليغه بالدعوى، من خلال النظام الإلكتروني للأمانة العامة -وفقاً للمتطلبات المحددة من الأمانة- وللأمانة العامة بناءً على طلب مسبب من المدعى عليه تمديد هذه المدة بما لا يزيد على (ثلاثين) يوماً أخرى، وإذا لم يودع الرد خلال المدة المقررة تدرس الأمانة العامة الدعوى وتحيلها إلى الدائرة المختصة.

2- للمدعي الاطلاع على رد المدعى عليه والرد عليه خلال (عشرة) أيام من تاريخ التبليغ برد المدعى عليه. وإذا لم يودع الرد خلال المدة المقررة تدرس الأمانة العامة الدعوى وتحيلها إلى الدائرة المختصة."



ماذا يحدث إذا لم يُقدّم المدعى عليه / المدعي الرد في الأجل المحدد





## الإجراءات والمدد النظامية لتبادل المذكرات

بعد قيد الدعوى المقدّمة من المدعي يصل إشعار للمدعى عليه مفادها وجود دعوى مقيّدة ضده من قبل المدعي ويُمكنه الاطلاع عليها عن طريق البوابة الرقمية "حياد" وتقديم الرد إلكترونياً خلال مدة لا تزيد عن (30) يوماً من تاريخ تبليغه بالدعوى، وللأمانة العامة بناءً على طلب مسبب من المدعى عليه تمديد هذه المدة بما لا يزيد على (ثلاثين) يوماً أخرى وفقاً لما ورد في قواعد عمل اللجان.

بعد أن يتم تقديم الرد من المدعى عليه، يصل إشعار للمدعي يتضمن وجود رد من المدعى عليه ويُمكن للمدعي الاطلاع على مذكرة المدعى عليه الجوابية والرد عليها خلال مدة لا تزيد عن (10) أيام، أو الاكتفاء بما تم تقديمه مسبقاً.

يضمن هذا التنظيم سير الإجراءات بكفاءة؛ فإذا لم يتم إيداع الردود خلال المدد المقررة، تقوم الأمانة العامة باستكمال دراسة الدعوى كما هي وإحالتها إلى الدائرة المختصة للبت فيها.



## الإشعارات المتعلقة بمرحلة تبادل المذكرات

بعد قيد الدعوى رسمياً لدى الأمانة العامة يصل إشعار للمدعى عليه بوجود دعوى مقيدة ضده من قبل المدعي ويُمكنه الاطلاع عليها وتقديم ردّه خلال مدة لا تزيد عن (30) يوماً.

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

موضوعنا

ساعد بخدمتكم، وتود إشعاركم بفتح دعوى برقم -GSTC-2026 وتاريخ 07 01 2026.  
تكملة من المدعي/ شدة:

يمكنكم الاطلاع على لائحة الادعاء عبر بوابة الخدمات الإلكترونية وتزويدها بردهم خلال 30 يوم وفق قواعد عمل اللجان.  
مزيد من المعلومات، يمكنكم الدخول على البوابة الإلكترونية عبر موقع الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية.

وبعد تقديم المدعى عليه ردّه يصل إشعار إلى المدعي يفيد بأنه تم تقديم الرد من قبل المدعى عليه ويمكنه الاطلاع عليه والرد خلال مدة لا تزيد عن (10) أيام.

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

ساعد بخدمتكم، وتود إشعاركم بإسليم رد المدعى عليه على الدعوى -VT-2026 وتاريخ 08 01 2026.  
يمكنكم الاطلاع على رد المدعى عليه على لائحة الادعاء عبر بوابة الخدمات الإلكترونية وتزويدها برمكم خلال 10 أيام وفق قواعد عمل اللجان.  
لمزيد من المعلومات، يمكنكم الدخول على البوابة الإلكترونية عبر موقع الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية.

## مرحلة الدراسات القانونية والفنية للدعوى.

- مقدمة حول أهمية الدراسات القانونية والفنية للدعوى
- منهجية الدراسة القانونية والفنية للدعوى ومتطلباتها.
- أبرز بنود الخلاف في الدعوى وأسبابها.



## أهمية الدراسات القانونية والفنية للدعوى



تُعدّ مرحلة إعداد الدراسات القانونية والفنية من المهام الرئيسية للأمانة العامة للجان وذلك لدعم عمل اللجان. كما تُمثل الدراسات أداة مساندة مهمة تساعد اللجان في الاستئناس والاسترشاد بوقائع الدعوى والجوانب النظامية ذات الصلة. حيث تتولى الأمانة العامة دراسة الدعوى من الناحية النظامية والمحاسبية والفنية عبر سلسلة من الإجراءات المؤتمتة والمحكومة.

وتُمثل منهجية دراسة الدعوى ركيزة أساسية لرفع جودة العمل القضائي وتعزيز العدالة، إذ تُسهم في توحيد إجراءات التحليل والفحص وضمان الموضوعية في تقييم النزاعات بين الأطراف. وتمثل الأمانة العامة حلقة محورية في هذا السياق، من خلال دعمها القانوني والفني والإداري في إعداد الدعوى وتجهيزها للجان الزكوية والضريبية والجمركية بما يدعم إصدار قرارات دقيقة وموثوقة. وتهدف هذه المنهجية إلى رفع كفاءة وجودة إعداد دراسة الدعوى، وضمان الحيادية والاستقلالية بالرأي والامتثال الكامل للوائح والأنظمة والعمل بشكل أخلاقي، بما يسهم في حماية الحقوق وتحقيق الثقة بين المكلفين والجهات الضريبية والجمركية.

### منهجية الدراسة القانونية والفنية للدعوى ومتطلباتها

#### أولاً: دراسة الدعوى من الناحية الشكلية:

تقوم الأمانة العامة ابتداءً بدراسة الدعوى من الناحية الشكلية وذلك بالتحقق من استيفاء الدعوى للمتطلبات النظامية وتقديم المكلف للاعتراض في غضون المهلة النظامية المحددة واكتمال أركان المنازعة عبر دراسة الاتي:

أسماء أطراف الدعوى ومن يمثلهم -إن وجد- وبيان مستند التمثيل النظامي. (في حال كان أحد أطراف الدعوى جهة حكومية بيان الممثل النظامي والسند النظامي للتمثيل - مثل ترخيص الترافع

التأكد من المدة النظامية للتقدم بالدعوى أو الاعتراض.

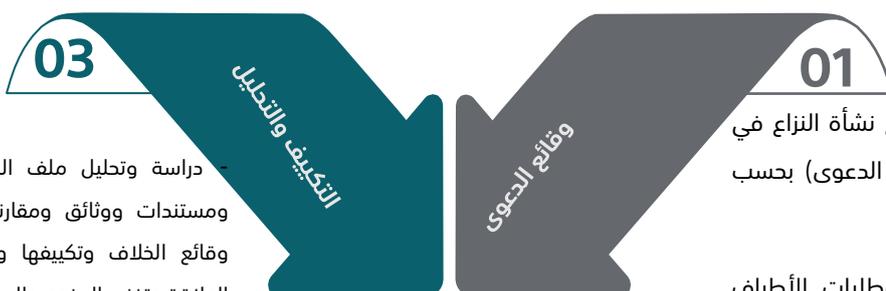
التحقق من الاختصاص النوعي وفق ما نصت عليه المادة (الثالثة) من قواعد عمل اللجان.

تحديد تواريخ قبول نظر الدعوى وفق ما نصت عليه المادة (الخامسة) من قواعد عمل اللجان.

التحقق من تحرير الدعوى وفق ما نصت عليه المادة (الحادية عشر) من قواعد عمل اللجان.

## ثانياً: دراسة الدعوى من الناحية الموضوعية:

بدايةً يتم دراسة الدعوى ، وإعداد مذكرة رأي من الناحية الموضوعية وذلك بالرجوع إلى مستندات الدعوى المقدمة من قبل الأطراف، والاستناد على اللوائح والأنظمة والسوابق القضائية ذات الصلة ومن ثم الانتهاء بالتحليل والتكليف والتحليل وإبداء الرأي.



- موضوع الدعوى (سبب النزاع/ تاريخ نشأة النزاع في الدعوى/ مبلغ الدعوى/ البنود محل الدعوى) بحسب طبيعة كل دعوى.
- ملخص لوقائع الدعوى (أسباب وطلبات الأطراف ودفعهم المؤثرة والجوهرية).
- أهم المستندات المؤثرة في الدعوى -حسب طبيعة وموضوع كل دعوى-.

### آلية دراسة الدعوى من الناحية الموضوعية



- تضمين الأسانيد النظامية ذات الصلة في البند محل الدعوى متضمناً أداة إصدار السند النظامي وتاريخه على أن تكون مرتبطة ارتباطاً مباشراً بالوقائع.
- الاسترشاد بما استقر عليه قضاء اللجنة الاستئنافية من قرارات مشابهة ومطابقة للوقائع محل الدعوى المؤيدة للتوصية.

- دراسة وتحليل ملف الدعوى وما احتواه من مذكرات ومستندات ووثائق ومقارنتها بالنصوص النظامية، وتحديد وقائع الخلاف وتكييفها وربطها بالنصوص النظامية ذات العلاقة وتفنيد الدفع والرد عليها.
- في حال وجود تباين بين القرارات على ذات وقائع الدعوى محل الدراسة فيؤخذ بالتوجه الأقرب إلى مفهوم النص النظامي ذات العلاقة وبما يتناسب مع تكييف وقائع الدعوى.

- صياغة الرأي من الناحية الشكلية والموضوعية على شكل منطوق قرار قابل للتنفيذ بمراعاة تضمين الرأي من الناحية الموضوعية متضمناً مبلغ كل بند وفق ما انتهت إليه نتيجة الدراسة.



## أبرز بنود الخلاف في الدعاوى وأسبابها

البنود	أسباب الاختلاف (حالات النزاع وآلية الفحص)	أبرز المستندات والطلبات اللازمة
تقييم القيمة العقارية	ينشأ النزاع عند انخفاض القيمة التعاقدية عن متوسط أسعار المنطقة؛ حيث تقوم الهيئة بمقارنة العقار بصفقات مماثلة في نفس النطاق الجغرافي والزماني، وإعادة التقدير بناءً على القيمة السوقية العادلة.	تقارير تقييم معتمدة، كشوفات صفقات مقارنة من منصة المؤشرات العقارية، صور العقار وموقعه.
الهيئة العقارية	النزاع حول نطاق القرابة المسموح به أو شرط عدم التصرف؛ حيث تفحص الهيئة صلة القرابة (حتى الدرجة الثالثة) وتتحقق من سجل الملكية لضمان شرط الاحتفاظ بالعقار لمدة (3 سنوات).	صكوك الإعالة، شهادات الميلاد، سجل الأسرة، إقرار من الموهوب له بالالتزام بمدة الحيازة.
استحقاق الاستثناءات	يحدث عند رفض الهيئة تطبيق حالة استثناء يدعيها المكلف؛ حيث يتم مراجعة "الهدف من القيد" ومطابقته للنصوص النظامية الصارمة للاستثناءات الواردة في اللائحة التنفيذية.	العقود التأسيسية، خطابات الجهات المختصة (العدل، الإسكان)، مستندات إثبات حالة الاستثناء.
الحصص العينية	النزاع حول إخضاع العقار عند تقديمه مقابل أسهم؛ حيث تفحص الهيئة القوائم المالية وتاريخ التأسيس للتأكد مما إذا كان التصرف ضمن عمليات الاندماج أو الاستحواذ المستثناة.	شهادة السجل التجاري، القوائم المالية، قرار الشركاء بزيادة رأس المال مقابل الحصة العينية.
الازدواج الضريبي	ادعاء المكلف خضوع العقار لضريبة القيمة المضافة مسبقاً؛ وتقوم الهيئة بالتحقق من سداد الضريبة وتاريخ الفاتورة مقارنة بتاريخ الإفراغ العقاري الفعلي.	الفواتير الضريبية، إقرارات القيمة المضافة، مستندات سداد الضريبة السابقة للهيئة.
المسؤولية التضامنية	الخلاف حول الطرف المسؤول عن السداد؛ حيث تلجأ الهيئة للرجوع على الأطراف تضامنياً (بائع/مشتري) في حال تعثر التحصيل، مع فحص بنود العقد المبرم بينهما.	العقود الموثقة، إثباتات التحويل المالي لثمن العقار، المراسلات الرسمية بين أطراف العملية.
نزاع الملكية	الخلاف حول استحقاق الضريبة على التعويضات؛ حيث تراجع الهيئة قرارات نزع الملكية الحكومية للتأكد من أن النقل تم إجبارياً للمنفعة العامة وليس طوعياً.	قرار نزع الملكية الرسمي، محضر تقدير التعويض من اللجنة المختصة، إثباتات استلام التعويض.
صناديق الاستثمار	النزاع عند نقل الملكية لصناديق العقار؛ حيث تتحقق الهيئة من ترخيص الصندوق من هيئة السوق المالية وفحص الغرض من النقل لضمان عدم وجود بيع تجاري مباشر.	ترخيص هيئة السوق المالية للصندوق، قرار مجلس الإدارة بالاستحواذ، مستندات التحويل البنكي.

# إجراءات عرض الدعوى أمام اللجان

- جدولة الجلسات.
- انعقاد الجلسة وإجراءاتها.
- صلاحيات اللجان الزكوية والضريبية والجمركية.
- الإشعارات المتعلقة بمرحلة انعقاد الجلسة.





## إجراءات عرض الدعوى أمام اللجان



يتناول هذا الفصل الإجراءات النظامية لعرض الدعاوى أمام اللجان الزكوية والضريبية والجمركية، بدءًا من إشعار أطراف الدعوى بموعد الجلسة، ومرورًا بتنظيم انعقادها وإدارتها، وانتهاءً ببيان الصلاحيات المخوَّلة للجان أثناء نظر النزاع والفصل فيه، بما يضمن سلامة الإجراءات وحسن سير التقاضي.

وتُطبَّق هذه الإجراءات وفق القواعد المنظمة لعمل اللجان والأدلة الإرشادية ذات الصلة، بما يكفل ضمان حق الدفاع والمساواة بين الخصوم، ويُمكِّن أطراف الدعوى من عرض دفوعهم ومستنداتهم بصورة واضحة ومنظمة.

كما يُوضح هذا الفصل الدور الإجرائي للجان باعتبارها جهة فصل مستقلة، وما تتمتع به من صلاحيات في إدارة الجلسات وتقدير الأدلة وطلب المستندات، بما يساهم في الوصول إلى قرارات قضائية مبنية على أسس نظامية سليمة، ويعزز كفاءة الفصل في المنازعات الزكوية والضريبية والجمركية في المملكة العربية السعودية.

### جدولة الجلسات

يتم تبليغ الأطراف بموعد جلسة النظر في الدعوى وفق إجراءات مؤتمتة ومحوكمة تعزز من الفصل الناجز في الدعاوى. حيث يصل لأطراف الدعوى إشعار تبليغ بموعد الجلسة كما يمكن لهم الاطلاع على كامل تفاصيل الجلسة القضائية التي ستعقد افتراضياً متضمنةً رابط الجلسة ووقت وتاريخ الجلسة كما هو موضح في التقاطه الشاشة أدناه.

بيانات الدعوى	بيانات المدعي	بيانات المدعى عليه	تبادل المذكرات	بيانات الدراسة	<u>جلسة النظر في الدعوى</u>
<b>الجدول الزمني للجلسة</b>					
المنطقة تبوك	المدينة ينبع	الدائرة / اللجنة			
التاريخ ---	إضافة رابط الجلسة مع رسالة تبليغ حضور الجلسات من خلال رسائل SMS/Email				---



## انعقاد الجلسة وإجراءاتها

مرحلة انعقاد الجلسة هي مرحلة تتولى فيها الأمانة العامة تقديم الدعم الكامل للجان الفصل في المخالفات والمنازعات الزكوية والضريبية والجمركية أثناء انعقاد الجلسات الافتراضية والتي تكون عبر خدمة التقاضي عن بعد وهي خدمة رقمية تقدمها الأمانة العامة، يتم من خلالها تجهيز غرف افتراضية وتحضير أطراف الدعوى والتحقق من هوياتهم وصفاتهم النظامية. كما يتم اعداد محاضر الجلسات وتوثيقها والموافقة عليها بطريقة رقمية من قبل أعضاء الدائرة وفق إجراءات نظامية موحدة. ويأتي هذا وفقاً للمادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل اللجان والتي نصت على: "1- تكون إجراءات نظر الدعوى والمرافعة فيها كتابة، وللدوائر -من تلقاء نفسها أو بناءً على طلب أحد الأطراف- سماع الأقوال والدفع بالترافع عن بُعد أو حضورياً بحسب تقديرها، وتعد الجلسة -في حال انعقادها عن بُعد- في حكم المنعقدة حضورياً، وترتب كافة آثارها، وتثبت الدائرة ذلك في محضر الجلسة. 2- دون إخلال بالفقرة (1) من هذه المادة، يجوز للدائرة أن تعهد إلى أحد أعضائها تحضير الدعوى وتهيئتها للمرافعة قبل موعد الجلسة المقررة لها. 3- في حال غياب رئيس الدائرة ينوب عنه عضو الدائرة ذو التأهيل النظامي في رئاسة الجلسة".

### إجراءات انعقاد الجلسة

#### • يوم الجلسة

في الموعد المحدد لانعقاد الجلسة، يحضر أطراف الدعوى أو من يمثلهم نظاماً من محامين أو وكلاء شرعيين، وتعد الجلسة عبر الاتصال المرئي من خلال النظام الإلكتروني المعتمد لدى اللجان الضريبية.

#### • تهيئة الجلسة

يلتزم أطراف الدعوى أو ممثلوهم بالاستعداد المسبق للجلسة، وذلك بالدخول إلى الجلسة قبل الموعد المحدد، والتحقق من الهوية، والالتزام بالمظهر المهني، والتقييد بمتطلبات الحضور عبر الاتصال المرئي عند انعقاد الجلسة عن بُعد، بما يضمن انتظام الجلسة وسلامة تسجيل وقائعها ومداوماتها.

#### • الحضور وغياب الأطراف

يُعد الطرف غائباً إذا لم يحضر الجلسة خلال ثلاثين دقيقة من موعد انعقادها، ما لم تقرر الدائرة المختصة خلاف ذلك. وفي حال غياب المدعي دون عذر تقبله الدائرة، ولم تكن الدعوى مهياًة للفصل فيها فتقوم الدائرة بشطب الدعوى أما إذا تغيب المدعى عليه، فيجوز للدائرة السير في الدعوى أو تأجيلها لجلسة لاحقة مع إعادة إشعار الأطراف وفقاً لما تراه لجان الفصل في المنازعات الزكوية والضريبية والجمركية محققاً لمقتضيات العدالة.

## صلاحيات اللجان الزكوية والضريبية والجمركية

تُعد اللجان الجهة المختصة بالفصل في المنازعات الزكوية والضريبية والجمركية، وتتمتع بالاستقلالية في تقدير الأدلة، ومناقشة المستندات، وفرض العقوبات، وإصدار القرارات الملزمة لأطراف الدعوى ضمن حدود اختصاصها النظامي. ضمنت قواعد عمل اللجان جميع الصلاحيات الضرورية لأعضاء اللجان للتحقق والفصل في الدعاوى التي تدرج ضمن اختصاصهم بما في ذلك: استدعاء الشهود، طلب تقديم الأدلة والوثائق من أطراف الدعوى، وفحص الدفوع والحجج المقدمة وتحليلها نظامياً وواقعياً. كما تملك سلطة توجيه الأسئلة للأطراف أو ممثليهم أثناء الجلسة وطلب الإيضاحات اللازمة، مع إثبات ذلك في محاضر الجلسات.

وبعد اكتمال نظر الدعوى والمداولة، تصدر اللجنة قرارها مكتوباً ومسبباً، مستنداً إلى الأنظمة واللوائح ذات الصلة، ويكون القرار قابلاً للاستئناف أو نهائياً بحسب نوع الدعوى ونصوص النظام على أن يتم الفصل في الدعاوى من قبل الدوائر المختصة خلال 30 يوماً من انعقاد أول جلسة لها إلا في الحالات التي تستدعي أكثر من ذلك، فللجنة ان تمدد المدة بما لا يتجاوز 15 يوماً.

## الإشعارات المتعلقة بمرحلة انعقاد الجلسة

يتم تحديد موعد الجلسة بمجرد قيد الدعوى وتحويلها إلى الدائرة المختصة عبر النظام الإلكتروني المعتمد لدى الأمانة العامة. ويجري إشعار أطراف الدعوى إلكترونياً من خلال البوابة الإلكترونية عبر البريد الإلكتروني ورقم الجوال المسجل في ملف الدعوى سواءً للأصيل أو الوكيل الشرعي أو الممثل النظامي للأطراف، ويشمل الإشعار البيانات الآتية:

- رقم الدعوى
- تاريخ ووقت انعقاد الجلسة
- وسيلة انعقاد الجلسة (حضوري أو عبر الاتصال المرئي عند الاقتضاء)
- التعليمات الخاصة بالحضور والمستندات المطلوبة





ويُعد هذا الإشعار تبليغاً نظامياً صحيحاً وملزماً للأطراف وفقاً لقواعد عمل اللجان. ويتم التبليغ وفقاً للأنظمة واللوائح النافذة والمعاهدات الدولية ذات الصلة والتي صادقت عليها المملكة العربية السعودية. كما يُراعى أن تكون المدة الفاصلة بين تاريخ الإبلاغ وموعد انعقاد الجلسة مدة كافية تُمكن أطراف الدعوى من الاطلاع على الملف وتحضير مذكراتهم ومستنداتهم، بما يتفق مع متطلبات العدالة وضمان حق الدفاع.

#### • صورة من الاشعار الخاص بجدولة الجلسات



#### أمثلة تطبيقية

##### إشعار أطراف الدعوى

قُيِّدت دعوى اعتراض على قرار الهيئة بتاريخ 2025/10/10، وتم تحديد موعد أول جلسة في 2025/12/24، مع إشعار أطراف الدعوى رسمياً بتاريخ 2025/12/09 عبر البريد الإلكتروني المسجل في ملف الدعوى. تتمتع اللجان الزكوية والضريبية والجمركية بصلاحيات قضائية في نطاق اختصاصها، وذلك وفقاً للقواعد.

##### جلسة نظر دعوى ضريبية

تقدم مكلف بالاستئناف ضد قرار الهيئة. جرى إشعاره بموعد الجلسة قبل ثلاثين يوماً من انعقادها عبر البريد الإلكتروني المسجل. وفي يوم الجلسة، حضر ممثلو الطرفين عبر الاتصال المرئي، وقدمت كل جهة دفعها النظامية. طلبت اللجنة مستندات إضافية لتعزيز وجهات النظر المقدمة، وتم تقديمها لاحقاً عبر النظام الإلكتروني. وبعد المداولة، أصدرت اللجنة قراراً بقبول الدعوى جزئياً، وتم إبلاغ الأطراف بالقرار إلكترونياً مع بيان حق الاستئناف خلال المدة النظامية.

## صدور القرار من لجان الفصل

- صياغة القرار.
- جاهزية القرار.
- حالات اكتساب قرار لجان الفصل الصفة النهائية
- الإشعارات المتعلقة بمرحلة صدور القرار.





## صياغة القرار

تعد قرارات اللجان أداة الفصل القضائية في المنازعات الزكوية والضريبية والجمركية كونها تنشئ آثاراً قانونية وتتضمن حيثياتها مرجعاً عند الطعن عليها من أطراف الدعوى، ولذلك تُولي الأمانة العامة أهمية كبيرة في صياغتها بطريقة محكمة تضمن سلامة القرار وقابليته للتنفيذ طبقاً لأحكام الأنظمة واللوائح. وانطلاقاً من تعزيز جودة العمل تقوم الأمانة العامة بالتأكد من تضمين العناصر الأساسية للقرار والتحقق من دقة المعلومات الواردة فيه، وسلامة الصياغة القانونية وذلك بذكر كل دفعات أطراف الدعوى والجواب القانوني عنها وربط كل مادة نظامية مع التسبب الخاص بها. كما تسعى الأمانة العامة للفصل الناجز في دعاوى طبقاً لقواعد عمل اللجان حيث يُسَلَّم القرار لأطراف الدعوى خلال مدة لا تتجاوز (ثلاثين) يوماً من تاريخ صدوره. وللدائرة -في الحالات التي تستدعي أكثر من ذلك وفق تقديرها- تمديد المدة أو تعديل موعد تسلّم القرار بما لا يزيد على (خمسة عشر) يوماً أخرى.

## جاهزية القرار

قامت الأمانة العامة بتمكين الوصول إلى القرارات الصادرة عبر النظام حيث يتم إخطار أطراف الدعوى من خلال رسائل نصية وعبر البريد الإلكتروني بجاهزية القرار للاطلاع عليه عبر المنصة الرقمية حياً، بالإضافة إلى ذلك، طوّرت الأمانة العامة خدمة طلب ختم التنفيذ الإلكتروني عبر المنصة الرقمية، ليتم معالجتها عبر سلسلة من الإجراءات المدعومة التي تتضمن دقة العمل وسرعة الإنجاز، مما يوفر للمتعاملين تجربة ميسرة وشاملة.

## حالات اكتساب قرارات دوائر الفصل الصفة النهائية

ومن الجدير بالذكر أن قرارات لجان الفصل تكتسب الصفة النهائية في حالات معينة نصت عليها قواعد عمل اللجان وعلى سبيل المثال، الدعاوى التي لا تزيد قيمة المبالغ المستحق أدائها فيها على (خمسين ألف) ريال. وكذلك في حال انقضاء المدة المحددة للاستئناف على قرار لجنة الفصل دون اعتراض أحد الأطراف وذلك وفقاً للمادة (الثالثة والثلاثون) من قواعد عمل اللجان والمعونة بـ "حالات اكتساب قرارات دوائر الفصل الصفة النهائية" والتي نصت على: "تكتسب قرارات دوائر الفصل الصفة النهائية في الحالات الآتية: 1- الدعاوى التي لا تزيد قيمة المبالغ المستحق أدائها فيها على (خمسين ألف) ريال. 2- انقضاء المهلة المقررة لاستئناف القرار دون أن يستأنف. 3- اتفاق أطراف الدعوى بالصلح أو إقرارهم بالصلح أمام دوائر الفصل".



## الإشعارات المتعلقة بمرحلة صدور القرار

بعد فور صدور قرار من لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الزكوية والضريبية والجمركية، يصل إشعار للمدعي والمدعى عليه بجاهزية القرار وإمكانية الاطلاع عليه من خلال البوابة الرقمية "حياد".

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

مسعد بخدمتكم، ونود إشعاركم بجاهزية القرار رقم ( ) لدعوى رقم (VT-2025-) وتاريخ 06-10-2025  
يمكنكم الاطلاع على القرار عبر بوابة الخدمات الإلكترونية.  
مزيد من المعلومات، يمكنكم الدخول على البوابة الإلكترونية عبر موقع الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية.

# آلية تقديم طلب الاستئناف لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية لمكلفي الضرائب غير المباشرة - مرحلة نظر الدعوى لدى اللجان الاستئنافية

- المدد النظامية لتقديم طلب الاستئناف
- آلية تقديم طلب الاستئناف
- تبادل المذكرات
- الدراسة القانونية والفنية
- جدولة الجلسات
- انعقاد الجلسة
- صياغة القرارات





## رحلة ميسرة وتجربة ثرية



### رحلة المتعامل أمام الأمانة العامة وحتى صدور قرار نهائي - مرحلة الاستئناف

يمكن لأطراف الدعوى الاستئناف على قرار الفصل مالم يكتسب قرار الفصل الصفة النهائية حسب ما نصت عليه المادة (الثالثة والثلاثون) من قواعد عمل اللجان.

### المدد النظامية لطلب الاستئناف

بعد صدور قرار الفصل، يحق لأحد أطراف الدعوى أو كليهما تقديم طلب الاستئناف خلال (ثلاثين) يومًا من تاريخ تبليغهم بقرار الفصل - مالم يكتسب قرار الفصل الصفة النهائية-، وذلك وفق المادة (34) من قواعد عمل اللجان الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (25711) في تاريخ 08/04/1445هـ والتي نصّت على: "دون إخلال بما ورد في الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان يُقدم طلب الاستئناف خلال (ثلاثين) يومًا من اليوم التالي لتاريخ تسلمه، من خلال النظام الإلكتروني للأمانة العامة، مشتملاً على بيانات القرار المُستأنف والأسباب التي بُني عليها الاستئناف وطلبات المُستأنف، ويُعد طلب الاستئناف مقيدًا من تاريخ تقديمه. وفي حال عدم استيفاء البيانات، فعلى مُقدّمه استيفاء ما نقص منه خلال (خمسة عشر) يومًا من تاريخ إبلاغه بذلك النقص، فإن لم يستوف ما طُلب منه خلال هذه المدّة، فللدائرة الحكم بعدم قبوله".

### آلية تقديم طلب الاستئناف أمام اللجنة الاستئناف

1- يقوم المُستأنف بالدخول على الدعوى التي صدر فيها قرار من دوائر الفصل والضغط على أيقونة "إجراءات" حتى يتمكن من تقديم طلب الاستئناف.

The screenshot shows a user interface with a navigation menu on the left and a main content area. The navigation menu includes items like 'إجراءات' (Actions), 'إستيان بعد عقد الجلسة' (Appeal after session), and 'بيان بعد عقد الجلسة' (Statement after session). The 'إجراءات' menu is open, showing options: 'طلب التنازل عن الدعوى' (Request for withdrawal of the case), 'طلب التماس' (Request for reconsideration), 'طلب الاستئناف' (Appeal), and 'طلب تصحيح قرار' (Request for correction of a decision). The 'طلب الاستئناف' option is highlighted. The main content area shows a list of cases, including 'إستيان بعد عقد الجلسة • مهمة في استفتاء (SR-48054)' and 'بيان بعد عقد الجلسة • مهمة في استفتاء (SR-48053)'. Below this, there are buttons for 'بيانات المدعى' (Defendant's data), 'بيانات المدعى عليه' (Plaintiff's data), 'تبادل المذكرات' (Exchange of memoranda), and 'بيانات الدراسة' (Study data).

2- عند الضغط على تقديم طلب الاستئناف، تظهر البيانات لمُقَدِّم الطلب مسحوبة من دعوى الفصل، ويتم الانتقال إلى الصفحة التالية لاستكمال بيانات الاستئناف

3- يقوم المستأنف بتعبئة صحيفة الاعتراض وفق النموذج الرقمي الموجود داخل النظام وذلك عن طريق إضافة بنود الاعتراض وإرفاق المستندات الداعمة لها وتقديم سبب الاستئناف حيث يتم تقديم طلب الاستئناف آلياً عبر البوابة الرقمية "جيد".

## تبادل المذكرات في مرحلة الاستئناف

بعد تقديم طلب الاستئناف من المستأنف وقبولها لدى الأمانة العامة، تنتقل الدعوى إلى مرحلة تبادل المذكرات، وهي المرحلة التي يتم فيها تفعيل قنوات التواصل بين الأطراف، عبر تبادل المذكرات والردود إلكترونياً، وفق أطر زمنية ومعايير منظمة تضمن تكافؤ الفرص ووضوح الموقف القانوني لكل طرف، وذلك وفقاً للمادة الخامسة والثلاثون من قواعد عمل اللجان الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (25711) في تاريخ 08/04/1445هـ والتي نصت على: "1- تبلغ الأمانة العامة المستأنف ضده بالاستئناف، للرد عليه خلال مدة لا تزيد على (ثلاثين) يوماً من تاريخ تبليغه،... 2- للمستأنف الاطلاع على رد المستأنف ضده والرد عليه خلال (عشرة) أيام من تاريخ التبليغ برّد المستأنف ضده...".

يصل إشعار إلى المستأنف ضده بوجود طلب استئناف تم تقديمه من قبل المستأنف، ويتم الدخول على البوابة الرقمية (حياد) والاطلاع على لائحة استئناف المستأنف والرد عليها خلال (30) يوماً، ويُمكنه طلب تمديد المهلة إلى (30) يوماً أخرى.

بعد أن يتم تقديم الرد من المستأنف ضده، يُمكن للمستأنف الاطلاع على رد المستأنف ضده والرد عليه خلال (10) أيام، أو الاكتفاء بما تم تقديمه مسبقاً.

## الدراسة القانونية والفنية في مرحلة الاستئناف

امتداداً لمسيرة الأمانة العامة الطموحة نحو بناء نموذج رائد لتمكين العدالة الناجزة من خلال تبني نماذج عمل فعالة لتمكين حل المنازعات بما يساهم في الوصول لبيئة قضائية موثوقة، تقوم الأمانة العامة بدراسة تفصيلية لطلبات الاستئناف في الاعتراضات المقدمة ضد قرارات لجان الفصل عبر سلسلة من الإجراءات المؤتمتة والمحكمة. حيث تتم الدراسات القانونية وفق منهجية واضحة تضمن الحيادية والاستقلال بالرأي والامتثال الكامل للوائح والأنظمة بما يساهم في دعم اتخاذ القرار من اللجان الاستئنافية، وذلك وفقاً لما ورد في الفقرتين (2) و (3) من المادة (التاسعة والأربعون) من قواعد عمل اللجان والتي نصّت على: "تتولى الأمانة العامة تحت إشراف الأمين العام المهمات الآتية: 2- دراسة الدعاوى وتحليلها من النواحي النظامية والمحاسبية والفنية، وإعداد التقارير لعرضها على الدوائر. 3- تقديم الدعم النظامي والفني والإداري للدوائر، قبل عقد الجلسات وأثناءها وبعدها".

## جدولة الجلسات لطلب الاستئناف

يتم تحديد مواعيد انعقاد الجلسات وفقاً للجدول المتاحة للجان الاستئناف حيث تنظر لجان الاستئناف الدعاوى مرافعة - حضورية أو عن بعد- وفي حال رأت لجان الاستئناف حضور الأطراف فيتم ارسال تبليغ بموعد انعقاد الجلسة وفق إجراءات مؤتمتة ومحكمة تعزز من الفصل الناجز في طلب الاستئناف. ويمكن الاطلاع على كامل تفاصيل الجلسة القضائية التي ستعقد افتراضياً كما هو موضح في التقاطه الشاشة أدناه.

بيانات الدعوى		
بيانات المدعى	بيانات المدعى عليه	تبادل المذكرات
بيانات المدعى	بيانات المدعى عليه	بيانات الدراسة
بيانات المدعى	بيانات المدعى عليه	جلسة النظر في الدعوى
الجدول الزمني للجلسة		
التاريخ	السمعة	الماتره /اللجنة
---	---	---
اسمائه رابط الجلسة هو رساله يبلغو حضور الجلسات من خلال رسائل SMS/Email		



## انعقاد الجلسة لطلب الاستئناف

مرحلة انعقاد الجلسة هي مرحلة تتولى فيها الأمانة العامة تقديم الدعم الكامل للجان الاستئناف أثناء انعقاد الجلسات الافتراضية والتي تكون عبر خدمة التقاضي عن بعد وهي خدمة رقمية تقدمها الأمانة العامة وفقاً للمادة (السابعة والثلاثون) من قواعد عمل اللجان والتي نصت على: " 1- تنظر دوائر الاستئناف في موضوع الدعوى مرافعةً -حضورية أو عن بُعد- وعليها أن تكتفي بتدقيق قرارات دوائر الفصل المعترض عليها في الحالات الآتية: أ- القرار الصادر بعدم قبول الدعوى لعدم تحريرها. ب- القرار الصادر بتصحيح أي قرار أو تفسيره. ج- القرار الصادر بإثبات ترك الخصومة. د- القرار الصادر بعدم قبول الدعوى شكلاً. 2- إذا كان قرار دائرة الفصل موافقاً في نتيجته لأصوله أيده دائرة الاستئناف مع إضافة ما تراه من أسباب، أما إذا ألغته فتدكم فيما ألغي بعد المرافعة. 3- إذا قررت دائرة الاستئناف إلغاء قرار دائرة الفصل الصادر بعدم الاختصاص أو بقبول دفع فرعي ترتب عليه منع السير في الدعوى أو بعدم جواز نظرها لسبق الفصل فيها أو بعدم سماعها لمضي المدة أو عدم قبولها شكلاً أو بعدم قبول الدعوى لعدم تحريرها، فتعيد الدعوى إلى دائرة الفصل التي أصدرت القرار للنظر في الموضوع، إلا إذا كانت ظروف الدعوى تهيأت للفصل فيها، أو كانت ظروف الدعوى مما تستلزم الفصل فيها على وجه السرعة، أو كان موضوعها مما استقرت بشأنه قرارات أو مبادئ الدوائر الاستئنافية؛ فيجوز الفصل فيها دون إعادة". على أن يتم الفصل في دعاوى من قبل الدوائر المختصة خلال 30 يوماً من انعقاد أول جلسة لها إلا في الحالات التي تستدعي أكثر من ذلك، فللجنة ان تمدد المدة بما لا يتجاوز 15 يوماً.

## صياغة القرارات الاستئنافية

تمثل تعدد قرارات لجان الاستئناف الصادرة من اللجان الاستئنافية الزكوية والضريبية والجمركية قرارات نهائية وغير قابلة للاعتراض عليها أمام أي جهة قضائية أخرى. وتولي الأمانة العامة اهتماماً شديداً بصياغة مسودة القرارات وذكر كل دافع اطراف الدعوى والجواب القانوني عنها وربط كل مادة نظامية مع التسبب الخاص بها. كما تسعى الأمانة العامة للفصل الناجز في دعاوى طبقاً لقواعد عمل اللجان حيث يُسَلَّم القرار لأطراف الدعوى خلال مدة لا تتجاوز (ثلاثين) يوماً من تاريخ صدوره. وللدائرة -في الحالات التي تستدعي أكثر من ذلك وفق تقديرها- تمديد المدة أو تعديل موعد تسلّم القرار بما لا يزيد على (خمسة عشر) يوماً أخرى.



## صورة من القرار الصادر من لجنة الاستئناف

باسم الله الرحمن الرحيم  
اللجنة الإستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية

الدائرة الإستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية  
قرار رقم: VA-2025-246993  
الصادر في الاستئناف رقم (R-2025-246993)

من / المكلف	المقامة	المستأنف
ضد / المكلف		المستأنف ضدها

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

إنه في يوم الاثنين الموافق 2025/06/16م، اجتمعت الدائرة الإستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية، المشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) بتاريخ 1444/02/26هـ، بناء على الفقرة (5) من المادة (السابعة والستين) من نظام ضريبة الدخل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 1425/01/15هـ، والمعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ، وذلك بمقرها في مدينة الرياض، بحضور كلاً من:

الأستاذ / ...  
رئيساً  
الدكتور / ...  
عضواً  
الدكتور / ...  
عضواً

وذلك للنظر في الاستئناف المقدم بتاريخ 2025/01/06م، من ... هوية وطنية رقم (...)، بحضرة وكلاء عن المستأنف بموجب الوكالة الشرعية رقم (...). وتاريخ 2024/08/31م، وترخيص المحاماة رقم (...). على قرار الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض رقم (VR-2024-239675)، في الدعوى المقامة من المستأنف ضدها ضد المستأنف.

الوقائع

حيث إن وقائع هذه الدعوى قد أوردها القرار محل الاستئناف، فإن الدائرة الاستئنافية تحيل إليه معاً للتكريم، وحيث قضى قرار دائرة الفصل فيها بما يأتي: "أولاً: قبول الدعوى من الناحية الشكلية، ثانياً: وفي الموضوع: إلزام المعنى عليه بمبلغ (131,666.7) ريالاً مائة وواحد وثلاثون ألف وستة وستون ريالاً وسبع مئلات كضريبة تصرفات عقارية للمدعية ... هوية وطنية رقم (...). ورد ما عدا ذلك."

الرقم المحاسني: 8001220000 | الموقع الإلكتروني: www.gstc.gov.sa | الصفحة: 3/1

### جاهزية القرار الاستئنافي

بعد قامت الأمانة العامة بتمكين الوصول الى القرارات الصادرة عبر النظام حيث يتم إخطار أطراف الدعوى من خلال رسائل نصية وعبر البريد الالكتروني بجاهزية القرار للاطلاع عليه عبر المنصة الرقمية حياذ، بالإضافة الى ذلك، طوّرت الأمانة العامة خدمة طلب ختم التنفيذ الالكتروني عبر المنصة الرقمية، ليتم معالجتها عبر سلسلة من الإجراءات المحكومة التي تتضمن دقة العمل وسرعة الإنجاز، مما يوفر للمتعاملين تجربة ميسرة وشاملة.

### الإشعارات المتعلقة بمرحلة صدور القرار الاستئنافي

باسم الله الرحمن الرحيم  
الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية  
General Secretariat of Zakat, Tax and Customs Committees

نسعد بخدمتكم، ولوه إشعاركم بجاهزية القرار رقم ( ) (تدعوى رقم (VT-2025- ) وتاريخ 06-10-2025)

ويمتلككم الإطلاع على القرار عبر بوابة الخدمات الإلكترونية.

تزيد من المعلومات، يمتلككم المقول على البوابة الإلكترونية عبر مواقع الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية.

## طلبات التماس إعادة النظر

- طلب التماس إعادة النظر- نظر الطلب لدى لجان الفصل
- أحوال طلب التماس إعادة النظر
- آلية تقديم طلب التماس إعادة النظر - نظر الطلب لدى لجان الفصل
- طلب التماس إعادة النظر- نظر الطلب لدى اللجنة الاستئنافية
- آلية تقديم طلب التماس إعادة النظر - نظر الطلب لدى اللجنة الاستئنافية





## طلب التماس إعادة النظر - نظر الطلب لدى لجان الفصل

يحق لأي من أطراف الدعوى الصادر بحقهم قرار مُكتسب للصفة النهائية من لجان الفصل التقدّم بطلب التماس إعادة النظر أمام الدائرة مصدرّة القرار وذلك من خلال النظام الإلكتروني للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية "حياد" وفقاً للمادة (الأربعون) من قواعد عمل اللجان والتي نصت على: "1- يحق لأي من أطراف الدعوى أن يلمس إعادة النظر في القرارات النهائية الصادرة عن أي من الدوائر. 2- يرفع طلب التماس إعادة النظر من خلال الموقع الإلكتروني للأمانة العامة وفقاً للمتطلبات المحددة من الأمانة العامة - على أن يتضمن الطلب بيانات القرار المطلوب إعادة النظر فيه وأسباب الطلب". والمادة (الحادية والأربعون) والتي نصت على: "تنظر الدائرة مصدرّة القرار النهائي الملمس ضده طلب التماس إعادة النظر، وتفصل فيه".

### أحوال طلب التماس إعادة النظر

أجازت الفقرة (الأولى) من المادة (مائتان) من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم ملكي رقم (م/1) بتاريخ 22 / 1 / 1435 تقديم التماس إعادة نظر في الأحوال التالية:

- إذا كان الحكم قد بني على أوراق ظهر بعد الحكم تزويرها، أو بني على شهادة قضي - من الجعة المختصة بعد الحكم - بأنها شهادة زور.
- إذا حصل الملمس بعد الحكم على أوراق قاطعة في الدعوى كان قد تعذر عليه إبرازها قبل الحكم.
- إذا وقع من الخصم غش من شأنه التأثير في الحكم.
- إذا قضي الحكم بشيء لم يطلبه الخصوم أو قضي بأكثر مما طلبوه.
- إذا كان منطوق الحكم يناقض بعضه بعضاً.
- إذا كان الحكم غيابياً.
- إذا صدر الحكم على من لم يكن ممثلاً تمثيلاً صحيحاً في الدعوى.

## آلية تقديم طلب التماس إعادة النظر - نظر الطلب لدى لجان الفصل

- 1- يتم الدخول على النظام الرقمي للأمانة العامة "حياد" وتسجيل الدخول ومن ثم اختيار الدعوى المراد اللاتماس عليها والضغط على ايقونة إجراءات واختيار الطلب المراد تقديمه "طلب التماس" واختيار سبب اللاتماس من القائمة المنسدلة وفقاً لصورة أدناه:

- 2- بعد إضافة موضوع اللاتماس ورفاق المستندات اللازمة سيتم تقديم طلب اللاتماس -على قرار لجنة الفصل- بعد استكمال البيانات اللازمة وإرسال الطلب..

كما يحق للمتمس في حال صدور قرار التماس برفض الطلب من لجان الفصل التقدم بطلب استئناف على قرار اللاتماس الصادر بحقه من لجنة الفصل وفقاً لما ورد في المادة (الثالثة بعد المائتين) من نظام المرافعات الشرعية والتي نصّت على: "الأحكام التي تصدر في موضوع الدعوى من غير المحكمة العليا - بناءً على التماس إعادة النظر - يجوز الاعتراض عليها بطلب استئنافها أو بطلب نقضها بحسب الأحوال".

## طلب التماس إعادة النظر - نظر الطلب لدى اللجنة الاستئنافية

يحق لأي من أطراف دعوى الاستئناف التقدم بطلب التماس إعادة النظر على القرارات الصادرة أمام الدائرة الاستئنافية في حال تحقق الأحوال النظامية ومع مراعاة الشروط والمدد النظامية وذلك من خلال الموقع الإلكتروني للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية وفقاً للمادة (الأربعون) من قواعد عمل اللجان والتي نصت على: "1- يحق لأي من أطراف الدعوى ان يلتمس إعادة النظر في القرارات النهائية الصادرة عن أي من الدوائر. 2- يرفع طلب التماس إعادة النظر من خلال الموقع الإلكتروني للأمانة العامة وفقاً للمتطلبات المحددة من الأمانة العامة - على ان يتضمن الطلب بيانات القرار المطلوب إعادة النظر فيه وأسباب الطلب". والمادة (الحادية والأربعون) والتي نصت على: "تنظر الدائرة مصدرة القرار النهائي الملتمس ضده طلب التماس إعادة النظر، وتفصل فيه".

## آلية تقديم طلب التماس إعادة النظر - نظر الطلب لدى اللجنة الاستئنافية

1- يتم الدخول على النظام الرقمي للأمانة العامة "حياد" وتسجيل الدخول ومن ثم اختيار الدعوى المراد الالتماس عليها والضغط على ايقونة إجراءات واختيار الطلب المراد تقديمه "طلب التماس" واختيار سبب الالتماس من القائمة المنسدلة وفقاً لصورة أدناه:

2- بعد إضافة موضوع الالتماس ورفاق المستندات اللازمة سيتم تقديم طلب الالتماس -على قرار لجنة الاستئناف- بعد استكمال البيانات اللازمة وإرسال الطلب.

## المعارضة على القرار الغيابي

- المواد النظامية للمعارضة على القرار الغيابي.
- الإجراءات والمدد النظامية للمعارضة على القرار الغيابي.





## المواد النظامية للمعارضة على القرار الغيابي

نصّت المادة (التاسعة والثلاثون) من قواعد عمل اللجان على: "1- إذا تعذر تبليغ من صدر ضده قرار غيابي خلال (ثلاثين) يومًا من تاريخ صدوره، يُنشر إعلان في الصحيفة الرسمية أو أي من الصحف المحلية، ويتضمن الإعلان ما يفيد بصدور القرار وأن له حق المعارضة على القرار لدى الدائرة التي أصدرته، خلال (ثلاثين) يومًا من تاريخ الإعلان.

2- يكون لمن صدر ضده قرار غيابي المعارضة على القرار لدى الدائرة التي أصدرته خلال (ثلاثين) يومًا من تاريخ تبليغه بالقرار، ويُقدم طلب المعارضة بمذكرة وفقًا للإجراءات المقررة لرفع الدعوى، على أن تتضمن المذكرة رقم القرار المعارض عليه، وتاريخه، وأسباب المعارضة.

3- إذا لم يتقدم من صدر ضده قرار غيابي، بالمعارضة على القرار -خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة (2) من هذه المادة- عدّ القرار نافذًا. فإن حضر خلال هذه المدة وطلب وقف تنفيذ القرار، فعلى الدائرة مُصدرة القرار أن تُصدر قرارًا بوقف التنفيذ، وتمنحه مدة لا تزيد على (ثلاثين) يومًا لإعداد دفوعه وردوده. وإذا لم يتقدم بذلك خلال هذه المدة؛ فتصدر الدائرة قرارًا بإنفاذ قرارها السابق.

وإن تقدم بدفوعه وردوده خلال المدة المحددة له، نظرت الدائرة فيما قدمه، فإن رأت ما يستدعي إعادة النظر في قرارها فعلت ذلك، وإلا أصدرت قرارًا بإنفاذ قرارها السابق. وفي جميع الأحوال، يكون لمن صدر ضده قرار غيابي طلب استئناف القرار وفقًا للأحكام المنظمة لذلك."

## الإجراءات والمدد النظامية للمعارضة على القرار الغيابي

يجوز لمن صدر ضده قرارًا غيابيًا أن يتقدم بالمعارضة على القرار الغيابي خلال (ثلاثين) يومًا من تاريخ تبليغه بالقرار وفق أحكام المادة (التاسعة والثلاثون) من قواعد عمل اللجان، ويُقدّم طلب المعارضة بلائحة دعوى وفقًا للإجراءات المقررة لرفع الدعوى المنصوص عليها في المادة (الحادية عشرة) من قواعد عمل اللجان والمتعلقة بآلية رفع الدعوى وبياناتها، على أن تتضمن المذكرة المقدمة رقم القرار المعارض عليه، وتاريخه، وأسباب المعارضة.



## الطلبات المرتبطة بالدعاوى القائمة

- طلب إضافة وكيل شرعي / ممثل نظامي.
- طلب تفسير القرار.
- طلب تصحيح القرار.
- طلب ترك الدعوى.
- طلب التنازل عن الدعوى.
- طلب وقف السير في الدعوى.
- طلب تحريك دعوى مشطوبة.



## طلب إضافة وكيل شرعي / ممثل نظامي

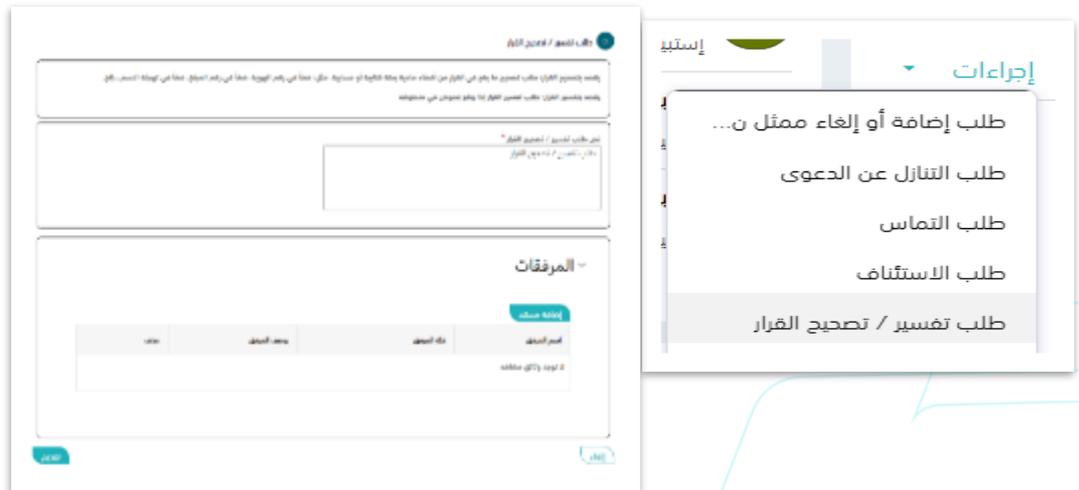
يمكن لأطراف الدعوى إضافة وكيل شرعي أو ممثل نظامي بحسب الحال في أي مرحلة من مراحل الدعوى ما قبل صدور القرار وذلك من خلال الموقع الإلكتروني للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية. بحيث يتم الدخول على البوابة الرقمية "حياد"، وتسجيل الدخول ومن ثم اختيار الدعوى المراد إضافة وكيل شرعي لها، ومن ثم الضغط على أيقونة "إجراءات" واختيار الطلب المراد تقديمه "طلب إضافة وكيل / ممثل نظامي".



## طلب تفسير القرار

يجوز لأي من أطراف الدعوى التقدم بطلب تفسير للقرار في حال وقع غموض في منطوق القرار وذلك من خلال البوابة الرقمية "حياد" وفقاً للمادة (الثلاثون) من قواعد عمل اللجان والتي نصّت على "إذا وقع غموض في منطوق القرار؛ فلأي من أطراف الدعوى أن يطلب الدائرة تفسيره ويصدر قرار مستقل بالتفسير، يوقعه أعضاء الدائرة التي أصدرته، ويعد القرار الصادر بالتفسير متمماً للقرار الأصلي ويسري عليه ما يسري على القرار الأصلي فيما يتعلق بطرق الاعتراض".

ويمكن للمتعامل طلب تفسير القرار عن طريق الدخول على البوابة الرقمية "حياد" واختيار الدعوى الصادر بها قرار يُراد تفسيره ومن ثم الضغط على أيقونة "إجراءات" واختيار الطلب المراد تقديمه "طلب تفسير قرار".



## طلب تصحيح القرار

يجوز لأي من أطراف الدعوى التقدم بطلب تصحيح القرار في حال وقع بالقرار أخطاء مادية بحتة كتابية أو حسابية وذلك من خلال البوابة الرقمية "حياد" وفقاً للمادة (التاسعة والعشرون) من قواعد عمل اللجان والتي نصت على: "1- تتولى الدائرة مصدرة القرار -من تلقاء نفسها او بناءً على طلب أي من أطراف الدعوى - تصحيح ما يقع في قرارها من أخطاء مادية بحتة كتابية او حسابية، ويجري هذا التصحيح على نسخة القرار، ويوقعه أعضاء الدائرة التي أصدرته، وإذا رفضت الدائرة التصحيح فيكون لمن رفض طلب الاعتراض على رفض تصحيح الاعتراض. 2- يُبلغ الأطراف بقرار الموافقة على التصحيح او رفضه من خلال الوسائل التي توفرها الأمانة العامة. 3- للدائرة من تلقاء نفسها العدول عن قرارها بعد صدوره، وقبل تسليمه أطراف الدعوى، من غير مرافعة عند ظهور مقتضى لذلك، على ان تدون أسباب ذلك في محضر الجلسة".

يمكن للمتعامل تقديم طلب تصحيح قرار عن طريق الدخول على البوابة الرقمية "حياد" وتسجيل الدخول ومن ثم اختيار الدعوى المراد رفع طلب تصحيح بها ومن ثم الضغط على أيقونة "إجراءات" واختيار الطلب المراد تقديمه "طلب تصحيح قرار".

## طلب ترك الدعوى

يجوز لمقدم الدعوى (المدعي/المستأنف) أن يقوم بطلب ترك الدعوى وذلك من خلال البوابة الرقمية "حياد" وفقاً للمادة (الثانية والأربعون) من قواعد عمل اللجان الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (25711) في تاريخ 08/04/1445 هـ والتي نصت على: "دون إخلال بما اشتمل عليه نظام المرافعات الشرعية ونظام المرافعات أمام ديوان المظالم ونظام الإجراءات الجزائية من حالات، يُعدّ المدعي تاركًا لدعواه إذا طُلب منه إجراء يخص دعواه - يتوقف عليه الفصل في الدعوى- ولم يستجب لهذا الطلب في المهلة المحددة له أو في (خمسة عشر) يومًا من تاريخ الطلب، أيهما أطول، ويجوز للدائرة تمديد المهلة بحد أقصى (خمسة عشر) يومًا إضافية بناء على طلب مسبب من قبل المدعي".

ويمكن للمتعامل رفع طلب ترك دعوى عن طريق الدخول على البوابة الرقمية "حياد"، وتسجيل الدخول ومن ثم الضغط على أيقونة "إجراءات" واختيار المراد تقديمه "طلب ترك الدعوى".



## طلب التنازل عن الدعوى

يجوز لمقدم الدعوى (المدعي/المستأنف) تقديم طلب التنازل عن الدعوى وذلك من خلال البوابة الرقمية "حياد" عن طريق الدخول على الدعوى المراد التنازل عنها ومن خلال أيقونة "إجراءات" يقوم المدعي باختيار "طلب التنازل عن الدعوى" ويستكمل المعلومات المطلوبة في خانة "نص طلب التنازل عن الدعوى" وإرفاق المستندات عند الحاجة إلى ذلك، ومن ثم تقديم الطلب إلى الأمانة العامة.



### طلب وقف السير في الدعوى

يجوز لأطراف الدعوى بناءً على اتفاق بينهم التقدّم بطلب وقف السير في الدعوى عبر النظام الإلكتروني لإدارة الدعاوى (حياد) وفقاً للمادة (الثالثة والأربعون) من قواعد عمل اللجان والتي نصت على:

- 1- يجوز وقف الدعوى بناءً على اتفاق أطرافها على عدم السير فيها، مدة لا تزيد على (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ إقرار الدائرة لاتفاقهم، وإذا لم يعاود أطراف الدعوى السير فيها خلال الأيام العشرة التالية لنهاية الأجل؛ عد المدعي تاركاً دعواه. 2-
- 2- إذا رأت الدائرة أن الفصل في موضوع الدعوى يتوقف على الفصل في مسألة أخرى، فلها أن تأمر بوقف السير في الدعوى، وبمجرد زوال سبب التوقف يجوز للدائرة من تلقاء نفسها أن تأمر باستئنافها أو لأي من أطرافها طلب السير فيها خلال الأيام العشرة التالية لزوال سبب التوقف، وإلا عد المدعي تاركاً دعواه.
- 3- استثناءً من أحكام الفقرة (1) من هذه المادة، يجوز تعليق الدعوى المنظورة أمام الدوائر بناءً على اتفاق أطرافها لغرض حل الخلاف من خلال طلب إجراء الاتفاق المتبادل المقرر بموجب اتفاقيات تجنب الازدواج الضريبي النافذة بين المملكة والدول الأخرى. وفي حال موافقة الدائرة على الطلب، يمتد التعليق إلى حين اتخاذ قرار بخصوص طلب إجراء الاتفاق المتبادل بصرف النظر عن مدة تعليق الدعوى."



## طلب تحريك دعوى مشطوبة

يجوز للمدعي التقدّم بطلب السير في الدعوى بعد شطبها خلال (ثلاثين) يومًا من تاريخ الشطب وذلك عبر النظام الإلكتروني للأمانة العامة للجان وفقًا لما ورد في نصّ الفقرة (2) من المادة (التاسعة عشرة) من قواعد عمل اللجان الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (25711) في تاريخ 08/04/1445هـ ، والتي تضمنت ما يلي: "2- إذا لم تكن الدعوى مهياًة للفصل فيها فتشطبها الدائرة، فإذا انقضت (ثلاثون) يوماً من تاريخ الشطب ولم يطلب المدعي السير فيها بعد شطبها أو لم يحضر بعد إعادة السير فيها في أي جلسة أخرى، فتصدر الدائرة قرارًا باعتبار الدعوى كأن لم تكن، ويعد القرار نهائيًا غير قابل للاستئناف. ويجوز للمدعي -دون إخلال بالمدة المحددة لسماع الدعوى- إقامة دعوى جديدة تقيد بقيد جديد".

في حال صدور قرار من اللجان بشطب الدعوى، يصل إشعار للمدعي يُفيد بشطب الدعوى وإمكانية بتقديم طلب تحريك دعوى مشطوبة، وعليه يمكن للمتعامل الدخول على البوابة الرقمية "حياد"، وتسجيل الدخول ومن ثم اختيار الدعوى التي تم شطبها والضغط على أيقونة "إجراءات" واختيار الطلب المراد تقديمه "طلب تحريك دعوى مشطوبة" وتعبئة الحقول اللازمة وإرسال الطلب".

طلب تحريك دعوى مشطوبة
٥

نص طلب (تحريك دعوى مشطوبة) \*

تاريخ تحرير الدعوى مشطوبة

المرفقات

إضافة مستند

عدد الجلسات
إجراءات

طلب النازل عن الدعوى

طلب ترك الدعوى

بيانات المدعي عليه

المستندات الداعمة

تحديث وصف الوثائق

طلب تحريك دعوى مشطوبة

تحديث

# المشاريع التطويرية

## حصر دفعو الأطراف وموقف اللجان منها وحصر الأسانيد النظامية



### حصر الدفعو المثارة أمام اللجان وموقف اللجان منها

ضمن مساعي تعزيز الجودة وتسريع الفصل الناجز في الدعاوى، عملنا على حصر دفعو أطراف الدعاوى في كافة أنواع المنازعات والمخالفات الزكوية والضريبية والجمركية، وموقف دوائر اللجان المختصة بشأنها، لتمكين الرجوع لها من قبل الباحثين والمختصين أثناء رحلة التحليل النظامي والمحاسبي والفني.

### حصر الأسانيد النظامية

بهدف تعزيز جودة النفاضي ورفع الكفاءة في إدارة الدعاوى وصدور القرارات، عملنا على حصر الأسانيد النظامية من كافة الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، لتطوير جودة الدراسات والبحوث المعدة، وتسهيل عمليات تحليل أو وجه الخلاف النظامي والمحاسبي والفني.

## استخراج المبادئ القضائية ونشرها

سعيًا لتحقيق الاستقرار القضائي في القرارات، عملنا على تصنيف القرارات الصادرة بحسب المواضيع، واستخراج المبادئ القضائية ونشرها على الموقع الإلكتروني للأمانة العامة؛ بهدف تعزيز توافق التطبيقات العملية مع الأطر التشريعية والتنظيمية مع تعزيز الشفافية بتسهيل الوصول والاطلاع وتوفير خصائص البحث والوصول السريع.



## استخراج المبادئ القضائية ونشرها



حققنا سابقة نوعية في عمليات توثيق القرارات وتحليلها بهدف النشر الفوري ضمن اتفاقيات مستوى خدمة SLAs وسياسة إجراءات تهدف لضبط العمليات، وسلسلة الإجراءات لإتاحة القرار بشكل فوري ونشره، مما يمكن الوصول السريع من خلال المتعاملين وشركاء العمل والمهتمين.



# المصادر النظامية





أدناه جدول يتضمن المصادر النظامية التي تم الاستناد عليها في إعداد "مشروع الدليل التوضيحي لرحلة المتعامل ابتداء من التسجيل وتقديم الإقرار وحتى صدور القرار النهائي لضريبة التصرفات العقارية" والمتمثلة في الآتي:

المصادر النظامية	م
قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية (الصادر بموجب الأمر الملكي رقم (25711) بتاريخ 8 ربيع الآخر 1445هـ)	1
قواعد وإجراءات عمل لجان تسوية الخلافات والمنازعات الزكوية والضريبية والجمركية (الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم (06-02-24) وتاريخ 14-09-1445هـ)	2
نظام التصرفات العقارية (الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/84) وتاريخ 19-03-1446هـ.)	3
نظام المرافقات الشرعية (الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 22-1-1435هـ)	4
اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة التصرفات العقارية (الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم (01-03-25) وتاريخ 24-9-1446هـ.)	5
الدليل الإرشادي لرحلة المتعامل والصادر من الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية	6
الدليل المبسط لضريبة التصرفات العقارية والصادر من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	7
دليل المستخدم لبوابة التصرفات العقارية والصادر من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	8
الدليل التفصيلي لضريبة التصرفات العقارية والصادر من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	9
الدليل الإرشادي للاعتراض على قرارات الهيئة والصادر من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	10
دليل المستخدم لتقديم طلب تسوية على الاعتراضات والصادر من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	11
الدليل الإرشادي لتسوية الخلافات الزكوية والضريبية والجمركية والصادر من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	12
دليل مصطلحات تهكم والصادر من الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية	13
الدليل الإرشادي المبسط لإيقاف الرقم المميز والصادر من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	14
دليل إجراءات الاعتراض امام اللجان الزكوية والضريبية والجمركية ومقارنته مع الأنظمة ذات العلاقة والصادر من الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية	15
مشروع حصر كل مالم يرد به نص في قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية والصادر من الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية	16
دليل الأسئلة الشائعة والصادر من الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية	17
الدليل الشامل للمنشآت الصغيرة والمتوسطة - المواضيع الزكوية والضريبية والجمركية والصادر من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	18



صُمِّمَ دليل رحلة المتعامل لغرض الاسترشاد والتوعية، ولا يُغني عن الرجوع الى الأنظمة واللوائح التنفيذية والقرارات ذات الصلة

شكرًا،،

