



الجمهورية العربية السعودية

وزارة المالية

الوزير

تعميم رقم: ٢٠٤ / ٣ / ١٠

تاريخ: ٢٨ ابريل ٢٠١٠

الموضوع: إعفاء المؤسسات ذات المنفعة العامة من ضريبة الأملاك المبنية عن عقارات

مباعة رقيبتها مع احتفاظ المؤسسة بحق الاستثمار لناحية الملكية العقارية .

المرجع : الرأي الاستشاري لهيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل رقم ٢٠١٠/٦١٢

تاريخ ٢٧/٧/٢٠١٠ .

بالإشارة إلى الموضوع والمرجع أعلاه،

حيث أن المؤسسات التي منحت صفة المنفعة العامة ، تستفيد من الإعفاءات المقررة للمؤسسات العامة من الضرائب والرسوم ( المادة الخامسة من المرسوم الاشتراعي رقم ٧٧/٨٧ تاريخ ٢٩٧٧/٦/٣٠ ) ومنها إعفاء الأبنية التي تملكها ولا تكون مؤجرة أو معدة للإيجار من ضريبة الأملاك المبنية (المادة الثامنة من قانون ضريبة الأملاك المبنية)،

وحيث أن بعض هذه المؤسسات و في سبيل إفادة المستفيدين من خدماتها تقوم بشراء مساكن للقاصرين منهم وتسجل كامل أسهم الرقبة بأسمائهم وتحفظ بحق الاستثمار وفقاً لقانون الملكية العقارية وذلك منعاً لبيع حصصهم من قبل غيرهم قبل بلوغهم سن الرشد، وحيث إن احتفاظ هذه المؤسسات بالاستثمار يترتب تكليفها بضريبة الأملاك المبنية لغاية شطب الاستثمار على الصحيفة العقارية،

وحيث أن الرأي الاستشاري الصادر عن هيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل تحت الرقم ٢٠١٠/٦١٢ تاريخ ٢٧/٧/٢٠١٠، تضمن ما يلي :

"حيث إن قانون ضريبة الأملاك المبنية ( في مادته الثالثة الفقرة الأولى منها ) قد اعتبر صاحب حق الانتفاع بحكم المالك ويترتب على ذلك أن مالك حق الانتفاع يخضع للضريبة حين تتوفر شروط الخضوع وبالمقابل يستفيد من الإعفاء منها حين تتوفر فيه شروط الإعفاء ،

وحيث أن تعبير الاستثمار المستخدم خطأ في بعض المعاملات يقصد فيه حق الانتفاع المعروف في قانون الملكية العقارية والذي تقابله رغبة العقار،

١

وحيث أن احتفاظ الجمعية صاحبة العلاقة بالاستثمار في مقابل منح المستفيدين من خدماتها ملكية الرقبة ، لا يمكن أن يعني سوى أمر واحد وهو الاحتفاظ بحق الانتفاع . ويترتب على ذلك وجوب تطبيق حكم المادة الثالثة الفقرة الأولى من قانون ضريبة الأملاك المبنية على الجمعية ذات العلاقة،

على أن ما تستفيد منه الجمعية من إعفاء بسبب اتصافها بصفة المنفعة العامة لا يمكن أن يمتد إلى مكلفين آخرين محتملين كأصحاب حق الرقبة."

بناءً على ما تقدم ،

يطلب إلى الوحدات المختصة بضريبة الأملاك المبنية التقيد بما يلي :

أولاً" : اعتبار الاحتفاظ بحق الاستثمار على الصحيفة العقارية احتفاظاً بحق الانتفاع المعروف في قانون الملكية العقارية وبالتالي اعتبار صاحب حق الانتفاع (حق الاستثمار) بحكم المالك استناداً إلى الفقرة الأولى من المادة الثالثة من قانون ضريبة الأملاك المبنية ، و يترتب عليه ما يترتب على المالك من ضرائب وبالمقابل يستفيد من الإعفاءات من الضريبة حين تتوفر فيه شروط الإعفاء.

ثانياً" : إعفاء المؤسسات ذات المنفعة العامة من ضريبة الأملاك المبنية على العقارات التي تحتفظ بحق استثمارها (حق انتفاعها) و المباعه أسهم رقبتها إلى المستفيدين من خدماتها من القاصرين وذلك عن الفترة من تاريخ تسجيل ملكية الرقبة لدى للدوائر العقارية و لغاية بلوغ مالك الرقبة سن الرشد القانوني المحدد بثمانية عشرة عاماً، حيث تعود الضريبة للسريان ابتداء من تاريخ انتهاء فترة الإعفاء .

وزير المالية  
ريا حفار



تبلغ إلى: - مديرية الواردات

- المليات في المحافظات

- إدارة التفتيش المركزي