



الجمهورية العربية السعودية

وزارة المالية

الوزير

تعليمات رقم: ٤٨١٢/١٥٧

تاريخ: ٢٦/٥/٢٠١٢

المعالجة الضريبية لعمليات بناء العقارات بالمشاركة

لما كانت قد تعددت في الآونة الأخيرة عمليات تشييد الأبنية بالمشاركة بين طرف يملك عقاراً وطرف آخر يتولى تشييد البناء على نفقته، ولما كانت المفاعيل الضريبية التي تترتب على الطرف الذي شيد البناء، لا سيما لجهة الضريبة على القيمة المضافة، تتحدد بحسب طبيعة البديل الذي سوف يحصل عليه ذلك الطرف، ولما كانت المفاعيل الضريبية التي تترتب على الطرف الذي يملك العقار، لا سيما لجهة الضريبة على الدخل، تتحدد بحسب وجهة تصرفه بالأقسام التي آلت إليه من البناء المشيد، وبالإستناد إلى الآراء الصادرة عن هيئة التشريع والإستشارات في وزارة العدل في هذا الصدد،

يطلب إلى الوحدات المالية المختصة بضريبة الدخل وبالضريبة على القيمة المضافة والضريبة على الأملاك المبنية، التقيد بما يلي:

أولاً: في ما خص الطرف الذي شيد البناء:

لجهة الضريبة على القيمة المضافة:

أ- الحالة الأولى: إذا تقاضى الطرف الذي شيد البناء لقاء أعمال تشييد البناء، مبلغاً من المال نقداً أو مع تطور بيع أجزاء العقار، يعتبر عندها مقدم خدمة ويخضع بالتالي للضريبة على القيمة المضافة عند توفر شروط الخضوع لديه.

ب- الحالة الثانية: إذا تقاضى الطرف الذي شيد البناء لقاء أعمال تشييد البناء، على أقسام من البناء، يعتبر عندها تاجر عقارات ويكون غير خاضع للضريبة على القيمة المضافة.

لجهة الضريبة على الدخل:

في كلا الحالتين المشار إليهما أعلاه ، يخضع مشيد البناء للضريبة على الدخل وفقاً لشكله القانوني، ويتوجب عليه مسك حسابات المشروع والالتزام بتقديم التصاريح وتأدية الضريبة المتوجبة عن نتائج أعماله واقتطاع الضريبة على الرواتب والأجور والتصريح عنها وتأديتها للخرينة وكذلك اقتطاع الضريبة المتوجبة عن المبالغ المدفوعة إلى غير المقيمين والتصريح عنها وتسديدها للخرينة ضمن المهل القانونية.

ثانياً: في ما يخص الطرف مالك العقار:

يعتبر تاجر عقارات عند المباشرة ببيع الأقسام التي آلت إليه نتيجة الإتفاق بينه وبين مشيد البناء إلى الغير، ويخضع بالتالي لضريبة الدخل وفقاً لشكله القانوني، ولا يخضع للضريبة على القيمة المضافة.

أما إذا اقتصر عمليات البيع على أولاده أو زوجه فقط، فلا يكتسب صفة تاجر عقارات وإذا قام بعمليات بيع لأولاده وزوجه وكذلك بعمليات بيع إلى الغير، يعتبر عندها تاجر عقارات عن كامل عمليات البيع بما فيها تلك التي تمت مع أولاده أو زوجه.

تتولى الوحدة المختصة بضريبة الدخل او بالضريبة على القيمة المضافة بحسب الوحدة التي تولت التدقيق أولاً، إحالة وكالات البيع غير القابلة للعزل واتفاقيات البناء بالمشاركة وعقود المقاسمة إلى المديرية العامة للشؤون العقارية لاستيفاء الرسوم في حال توجبها، وكذلك إحالتها إلى الوحدة المختصة بالضرائب غير المباشرة لاستيفاء رسم الطابع المالي في حال توجبه، كما تتولى الوحدات المالية المختصة بضريبة الأملاك المبنية، التحقق من التزام مالك العقار بتعبئة النموذج المخصص للتصريح عن إنشاءات جديدة أو محورة أو مضافة (النموذج ك ٣) ويتوجب عليها، إذا تضمن التصريح أن مالك العقار هو الذي شيد البناء وكان مكتوماً، إحالة المعلومات إلى الوحدات المالية المختصة بضريبة الدخل قبل إنجاز القيمة التأجيرية، ويتوجب على تلك الوحدات اتخاذ الإجراءات اللازمة، على أن تنقيد بالمهل المحددة لإنجاز المعاملات.

