

تغييرات رئيسية في الضريبة المفروضة على الأراضي والعقارات وتمديد الإعفاء الضريبي مرة أخرى

شهدت الأيام القليلة الماضية نشاط عاصف فيما يتعلق بالضرائب في المملكة العربية السعودية. ففي خطوة غير مسبوقة من شأنها أن تساعد سوق العقارات في المملكة العربية السعودية، صدر أمر ملكي رقم 84 أ بتاريخ الأول من أكتوبر 2020 تضمن بعض التغييرات بالغة الأهمية في طريقة إخضاع التوريدات العقارية للضريبة في المملكة. بالإضافة إلى ذلك، تمّ تمديد الإعفاء الضريبي الذي بدأ منذ 18 مارس 2020 لفترة ثلاثة أشهر حتى 31 ديسمبر 2020.

أما فيما يتعلق بالتغييرات التي طرأت على الأراضي والعقارات، ورنهناً بمزيد من التوضيح، تعفى المعاملات العقارية بالأثر المباشر من ضريبة القيمة المضافة اعتباراً من 04 أكتوبر 2020. مع ذلك صاحب هذا الإعفاء أمر بتطبيق ضريبة جديدة باسم "ضريبة التصرفات العقارية" يتم تطبيقها اعتباراً من ذات التاريخ أعلاه. وتوافق ضريبة التصرفات العقارية في تطبيقها ضريبة نقل الملكية حيث تفرض بنسبة 5% من قيمة العقار تستحصل عن توثيق التصرف العقاري. والجدير بالذكر أنّ هذه الضريبة الجديدة تقع ضمن اختصاص الهيئة العامة للزكاة والدخل (الهيئة). كما وقد حمل الأمر الملكي أخباراً سارة للمواطنين السعوديين حيث تقرر إعفائهم من دفع أية ضرائب تكون مستحقة على المسكن الأول بما لا يزيد عن مليون ريال سعودي.

وبالنسبة للأشخاص المعنيين بأعمال المقاولات والإنشاء والتطوير العقاري، فثمة آلية سيتم بموجبها استرداد ضريبة القيمة المضافة من قبل المطورين المرخصين والمدرجة أسمائهم ضمن قائمة يتم تحديثها دورياً من قبل وزير المالية رئيس مجلس الهيئة العامة للزكاة والدخل. وبالرغم من أننا لانزال في انتظار مزيد من التفاصيل في هذا الشأن، لكن من المرجح أن يكون لهذا الأمر تأثير واسع النطاق في المملكة، لا سيما إذا كانت المشروعات وأعمال التطوير والبناء تتسم بالتعقيد في بنيتها. ونظراً لسرعة دخول هذه التغييرات حيز التنفيذ، فمن الأهمية بمكان تقييم الآثار التجارية والآثار المترتبة على الامتثال الضريبي في أقرب فرصة ممكنة، لا سيما عند دراسة الصفقات العقارية في المستقبل القريب حيث أنّ الآثار التي قد تترتب عليها قد تكون مادية من منظور التدفق النقدي.

ومع فرض الضريبة الجديدة، سيكون من الضروري فهم تفاصيل أكثر عن كيفية تطبيقها من الناحية العملية. ولكن من الوهلة الأولى يبدو أنّ هذا التغيير يهدف إلى تخفيف الأثر الضريبي الذي كان سيعاني منه المكلفين إذا ما طبقت الضريبة بالنسبة الأعلى (15%)، وهذا من خلال تطبيق نسبة أقل (5%)، ما سيسمح بزيادة السيولة في السوق العقاري، وخاصة بالنسبة للتوريدات العقارية بين المواطنين العاديين، وهو أمر يستوجب الثناء.

كما سيوفر تمديد مبادرة الإعفاءات الضريبية حتى 31 ديسمبر 2020 مزيداً من تدابير التخفيف للمكلفين لمواجهة الآثار المالية والاقتصادية المترتبة على القطاع الخاص جراء جائحة كوفيد-19. حيث ستستمر أساسيات المبادرة والتي تتمثل في إعفاء المكلفين من الغرامات المترتبة على تأخير التسجيل وتصحيح وتعديل جميع الإقرارات الضريبية (ضريبة القيمة المضافة/الإقرارات الضريبية/استقطاع الضريبة، وما إلى غير ذلك) ويقصد بها تلك الغرامات التي كانت تفرض على مثل هذه التصرفات قبل 18 مارس 2020. مع ذلك، ففي تغيير ملحوظ في تلك المنهجية (وإن كان مؤقتاً) إذ تقرر السماح للمكلفين الذين تُنظر اعتراضاتهم حالياً أمام الهيئة (وأيضاً الذين تُنظر طعونهم أمام الهيئات القضائية المختصة والتي لم يتم البت فيها بعد) بالاستفادة من هذه المبادرة شريطة سداد المبالغ الرئيسية المتنازع عليها (أو التقدم بطلب لدفعها على أقساط) إلى الهيئة بشرط سحب الاعتراض (أو الطعن) فيما بعد. وبناءً على ذلك، فسيتم إسقاط أي غرامات قد فرضت. وكما ذكرنا في السابق، فإن هذه المبادرة فرصة ممتازة لمعالجة أي إهمال أو تغافل أو أخطاء سابقة قبل 31 ديسمبر 2020.

هذا الملخص مخصص لأغراض إعلامية فقط ولا ينبغي أخذ المشورة به. ولا يغطي بالضرورة كافة الجوانب الخاصة بالمواضيع التي ناقشها. لذا، نرجو عدم التصرف بناءً على محتوياته دون تلقي مشورة رسمية.