



إدارة الضريبة غير المباشرة في ظلّ أزمة كوفيد-19 في دول مجلس التعاون الخليجي القطاع العقاري



إدارة التدفق النقدي وخفض تكاليف ضريبة القيمة المضافة

يمكن لمطوري العقارات الذين يقومون بتوريدات مُعفاة من الضريبة وتوريدات خاضعة للضريبة، إعادة النظر في آلية تجزئة ضريبة المدخلات المستخدمة لاحتساب ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد عن تكاليف الأعمال المتبقية. ففي الحالات التي كانت فيها الأعمال سابقاً شديدة التحفظ في الآلية المعتمدة لاسترداد ضريبة القيمة المضافة عن التكاليف، فإنه يمكنها الآن إعادة تقييم إمكانية استرداد أي ضريبة قيمة مضافة إضافية بحق للأعمال الحصول عليها استناداً إلى الأدلة الإرشادية الصادرة عن الجهات الضريبية في هذا الشأن، لا سيما في الإمارات العربية المتحدة حيث تم توضيح عملية تطبيق آلية مساحة الأعمال مع مرور الوقت.

ومن ناحية أخرى، فإن شركات المقاولات التي تتعامل غالباً مع الهوامش الضيقة والتكاليف المرتفعة للتدفق النقدي قبل الجائحة، ستشعر بوطأة عدم الاستقرار الاقتصادي، خاصة مع تعليق المشاريع وتمديد شروط الدفع. ولإدارة تكاليف التدفق النقدي المرتبطة بالمدفوعات المتأخرة، يمكن لهذا القطاع اعتماد ترتيبات "الفواتير الصورية" أو "المطالبة بالسداد" التي يتم بموجبها إصدار فواتير ضريبية فقط عند قيام العميل بإجراء الدفع، الأمر الذي يخفف من العبء المترتب على دافعي الضرائب من حيث سداد ضريبة القيمة المضافة إلى هيئة الضرائب قبل استلامها من العملاء.

إضافة إلى ما تقدّم، هناك طرق أخرى لتخفيف تكاليف التدفق النقدي لضريبة القيمة المضافة، والتي تتمثل في الاستعلام عما إذا كان الموردون يفرضون ضريبة القيمة المضافة بشكل صحيح على سكن العمال وتوريدات الأراضي الفضاء على سبيل المثال، والتي يمكن أن تكون مُعفاة من ضريبة القيمة المضافة في الإمارات العربية المتحدة وفقاً للوقائع ذات الصلة، بالإضافة إلى مراجعة ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة تُستحق على جميع المخرجات مثل الغرامات بموجب عقود الإيجار وتوريدات العقارات السكنية التي يمكن أن تخضع للإعفاءات.

وبشكل عام، يجب تقييم الأثر الضريبي للاستراتيجيات المعتمدة في إدارة التدفق النقدي للأعمال خلال هذه الأوقات، وذلك من أجل تجنب أية مخاطر تتعلق بمتطلبات الامتثال في المستقبل. إذا كنتم تمارسون أعمالاً تتعلق بمجال العقارات وترغبون في مناقشة أي من الإجراءات المتخذة لدعم التدفق النقدي لديكم، لا تترددوا في التواصل مع فريق "ديلويت" المختص بشؤون ضريبة القيمة المضافة على العقارات.



الأثار

شهد قطاع العقارات مؤخراً العديد من الإجراءات بقصد تخفيف وطأة الضغوط الاقتصادية نتيجة انتشار فيروس كوفيد-19، حيث قدّم أصحاب العقارات والمطورون العقاريون تسهيلات من حيث خفض نسبة الإيجار أو الإعفاء من الدفع لفترة معينة أو الإعفاء من بعض الرسوم على شراء العقارات. في هذه المدونة، سوف نلقي الضوء على الأثر الضريبي المترتب على المسائل الواردة فيما يلي وكيف يمكن لقطاع العقارات إدارة تكاليف التدفق النقدي لضريبة القيمة المضافة بشكل أفضل.

في ظلّ الاستقطاع المؤقت الذي طال الرواتب والأجور لمواجهة تداعيات أزمة فيروس كورونا، سعى أصحاب العقارات إلى منح تسهيلات للمستأجرين سواء من خلال الإعفاءات أو الخصومات أو منح فترات إيجار مجانية. وبحسب خصائص هذه الاتفاقات، فإن هذه المبادرات قد تُلزم صاحب العقار بإصدار إشعارات دائنة. وعلى الرغم من ذلك، ونظراً إلى أنه لا يمكن للموردين إصدار إشعارات دائنة إلا في حالات محدودة، فإنه يتعين على دافعي الضرائب الحصول على المشورة بشأن الطريقة الصحيحة للتعامل مع هذه المسألة.

أما بالنسبة إلى المطورين العقاريين، فيبدو أنهم لجأوا إلى عدد من الإجراءات للتعامل مع هذا التراجع. على سبيل المثال، يقوم المطورون في محاولة لبيع العقار، بجذب المشترين عبر تقديم السلع والخدمات "المجانية"، مثل رسوم الخدمة ورسوم الصيانة وما إلى ذلك، والتي هي بمثابة وفورات للمشتري. إلا أنّ هذه الوفورات يمكن أن تؤدي بشكل غير مقصود إلى تكلفة ضريبية على المطور بموجب أحكام التوريد الاعتيادي. وبالتالي، فإننا نوصي أن يتم فهم الأثر الضريبي لهذه المبادرات وتنظيم عقود البيع بشكل مناسب لتعكس جوهر المعاملة.

في الإمارات العربية المتحدة تحديداً، وفي ظلّ انخفاض الطلب على العقارات السكنية، لا يخفى أنّ المطورين معرضون لمواجهة مخاطر مرتبطة باحتمال بقاء عقاراتهم شاغرة لأكثر من 3 سنوات بعد بنائها، بحيث لن يكون البيع أو التأجير الأول لها مؤهلاً لنسبة الصفر، وبالتالي قد لا يكون بالإمكان استرداد ضريبة القيمة المضافة عن تكاليف البناء والتطوير. ولهذا، يجب على المطورين النظر في الاستراتيجيات المتاحة لإدارة هذه المخاطر. وبالمثل، في الحالات التي يتم فيها إلغاء مبيعات العقارات، يجب على المطورين مراعاة الأثر الضريبي على المبالغ المحتجزة والمبالغ المستردة على أساس شروط الإلغاء.

« - جهات التواصل

مارك جنكين

مسؤول الضرائب غير المباشرة
دبلوماسية الشرق الأوسط



نورينا تارافدر

مدير تنفيذي، الضريبة غير المباشرة
رئيس شؤون الضريبة غير المباشرة في دول مجلس
التعاون الخليجي - قطاع العقارات
دبلوماسية الشرق الأوسط



سيبكا أرشاد

مدير، الضريبة غير المباشرة
مدير شؤون الضريبة غير المباشرة في دول مجلس
التعاون الخليجي - قطاع العقارات
دبلوماسية الشرق الأوسط



سهيل جسوب

مدير، الضريبة غير المباشرة
مدير شؤون الضريبة غير المباشرة في دول مجلس
التعاون الخليجي - قطاع العقارات
دبلوماسية الشرق الأوسط

