

## الهيئة الاتحادية للضرائب تنشر توضيحاً عاماً بشأن ضريبة القيمة المضافة ونسخة محدثة من دليل القطاع العقاري

### خلفية الموضوع

يقدم التوضيح العامّ VATP018 بشأن ضريبة القيمة المضافة، والموجه للأعمال المشاركة في بيع وشراء العقارات، معلومات إرشادية حول المعاملة الضريبية لبيع المبنى والتوريد اللاحق للمبنى من قبل المشتري.

أما بالنسبة لـ دليل ضريبة القيمة المضافة – القطاع العقاري، فهو يتضمن تحديثات وتعديلات مهمة للمطورين العقاريين وشركات المقاولات وأصحاب العمل الذين يوفرون السكن لموظفيهم.

### التوضيح العامّ VATP018 بشأن تغيير الاستخدام المصرّح به للمبنى

يتناول التوضيح العامّ VATP018 الآثار المترتبة على ضريبة القيمة المضافة في الحالات التي يتم فيها بيع مبنى لاستخدامه بطريقة معينة (أي استخدام سكني أو غير سكني) ويقوم المشتري في تاريخ لاحق لتاريخ التوريد بتغيير الاستخدام المصرّح به للمبنى.

كما يشير التوضيح العامّ VATP018 أنّ تغيير الاستخدام المصرّح به لن يؤثر على المعاملة الضريبية للبيع السابق، وإنما سيؤثر على المعاملة الضريبية لأي بيع لاحق للمبنى من قبل المشتري بموجب الاستخدام الجديد المصرّح به.

وكمثال على ذلك، قد ينطبق هذا السيناريو في الحالات التي يتم فيها بيع مبنى كشقة فندقية مزودة بخدمات/شقة فندقية (مبنى غير سكني لغايات ضريبة القيمة المضافة)، ويقوم المشتري لاحقاً بتغيير الاستخدام المصرّح به للمبنى إلى استخدام سكني فقط، ومن ثم بيع المبنى إلى طرف ثالث.

في هذا السيناريو، يكون شراء المبنى، لاستخدامه كشقة فندقية مزودة بخدمات، خاضعاً لضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية 5% (على افتراض أنه لم يكن التوريد/البيع الأول للمبنى الذي تمّ خلال ثلاث سنوات من تاريخ انتهائه، وفي هذه الحالة، يخضع البيع للضريبة بنسبة الصفر).

وتجدر الإشارة إلى أنّ تغيير الاستخدام المصرّح به بعد تاريخ توريد المبنى السكني يعني بأنّ المبنى سيخضع بعد ذلك للمعاملة الضريبية المطبقة على مبنى سكني. ففي حال قام المشتري ببيع المبنى - المصرّح به حالياً كمبنى سكني - إلى طرف ثالث، يُعتبر ذلك توريداً مُعفى من الضريبة، إلا أنه لن يؤثر على المعاملة الضريبية للبيع السابق.

وفي سيناريو مختلف، يكون المبنى الذي تمّ بيعه كمبنى سكني مُعفى من ضريبة القيمة المضافة (على افتراض أنه لم يكن التوريد/البيع الأول للمبنى خلال الثلاث سنوات الأولى التي تلي تاريخ انجازه، وفي هذه الحالة يخضع البيع لنسبة الصفر). وفي حال قام المشتري بعد تاريخ التوريد، بتغيير الاستخدام المصرّح به للمبنى إلى استخدام غير سكني، أي شقة فندقية مزودة بخدمات، ثم قام ببيع المبنى لطرف ثالث، عندئذٍ يخضع البيع لضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية 5% كونه مبنى غير سكني.

## تحديثات على دليل القطاع العقاري

تمثلت أبرز التحديثات على دليل ضريبة القيمة المضافة – القطاع العقاري فيما يأتي:

### توريد مساكن العمال

- في الحالات التي لا يقوم فيها صاحب العمل بفرض أي شكل من أشكال المقابل على موظفيه لتوفير السكن، فإنه لا يُعتبر أنه يقوم بتوريد لأغراض ضريبة القيمة المضافة، ويمكن استرداد ضريبة المدخلات المتكبدة لتوفير السكن من قبل الأعمال باعتبارها نفقات عامة للأعمال. كما حدّد الدليل المحدث أن ضريبة المدخلات التي يتكبدها صاحب العمل من أجل توفير سكن للموظف لن تكون قابلة للاسترداد إذا لم يكن توفير السكن للموظف ضرورياً لأداء مهام عمله، وأعطى مثلاً عن الإقامة داخل الشقق الفندقية.

### الأرض الفضاء

- عند إقامة سياج أو بُنى متحركة على أرض فضاء عند بدء أعمال التشييد، فإن القيام بذلك لن يفضي بحدّ ذاته إلى اعتبار الأرض الفضاء بأنها "مغطاة" لغايات ضريبة القيمة المضافة، طالما أنها تستوفي الشروط الأخرى المترتبة على تعريف الأرض الفضاء (وبعبارة أخرى يجب ألا يكون عليها مباني مكتملة أو مكتملة جزئياً إلى ما بعد مستوى وضع الأساسات أو أشغال هندسة مدنية).
- في الحالات التي يتم فيها تأجير أرض فضاء إلى مستأجر، ويقوم هذا الأخير بتطويرها بما يؤدي إلى اعتبارها على أنها مغطاة، في حال نشأ تاريخ توريد الأرض الفضاء فعلياً قبل أن تصبح الأرض مغطاة، على سبيل المثال من خلال سداد مبلغ الإيجار بالكامل قبل تاريخ بدء العقد، لن تكون هناك حاجة لإجراء أي تعديل على المعاملة الضريبية. ويأتي ذلك خلافاً للإرشادات السابقة والتي كان من الضروري بموجبها تجزئة المقابل الذي تمّ استلامه بالفعل، والذي أصبح لاحقاً خاضعاً للضريبة بعد التغيير الحاصل في طبيعة التوريد.
- في السيناريو الوارد أعلاه وحيث قام المستأجر بتطوير الأرض الفضاء إلى حدّ اعتبارها أرضاً مغطاة، وتضمّن عقد الإيجار دفعات دورية، يجب على المستأجر إخطار المورد بأن الأرض مغطاة وتعديل المعاملة الضريبية للفترة المتبقية من عقد الإيجار بحيث تُفرض ضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية بما أنّ التوريد لن يُعتبر توريداً لأرض فضاء.
- في السيناريو الوارد أعلاه، تُعامل عقود المساطحة المسجلة لدى دائرة الأراضي والأموال أو البلدية المعنية بنفس الطريقة التي يُعامل فيها عقد البيع أو الإيجار لمرة واحدة، دون الحاجة إلى إجراء أي تعديل على المعاملة الضريبية. أما إذا لم يكن عقد المساطحة مسجلاً بشكل صحيح، يُعامل عقد الإيجار بنفس الطريقة التي تتم فيها معاملة أي عقد إيجار آخر. وفي حال لم يتمكن الأطراف من تسجيل عقد المساطحة بسبب ظروف خارجة عن إرادتهم، يمكن لهؤلاء الأطراف طلب توضيح من الهيئة الاتحادية للضرائب حول كيفية معاملة عقد الإيجار.

### جمعيات الملاك والكيانات المعنية بالإدارة

- بالإضافة إلى جمعيات الملاك، يتضمن الدليل المحدث معلومات عن الكيانات المعنية بالإدارة. وفي حين أنّ جمعية الملاك تتكون عادةً من مالكي الوحدات الفردية في مبنى، إلا أنّ الكيانات المعنية بالإدارة قد تشمل المطور أو شركة الإدارة أو شركة إدارة المشاريع الفندقية حسب الأحوال.

- ينصّ الدليل في نسخته الجديدة على معاملة جمعية الملاك والكيانات المعنوية بالإدارة كأشخاص لغايات ضريبة القيمة المضافة، ويكونون ملزمين بالتسجيل إذا جاوزت توريداتهم حدّ تسجيل الإلزامي لضريبة القيمة المضافة. أما سابقاً، فقد نصّ الدليل فقط على وجوب قيام جمعية الملاك بالتسجيل لضريبة القيمة المضافة.
- يبدو أن جميع الأحكام الأخرى المتعلقة بجمعيات الملاك تنطبق أيضاً على الكيانات المعنوية بالإدارة.

## تحديثات أخرى

ثمة العديد من التحديثات الأخرى، بما في ذلك استرداد ضريبة القيمة المضافة المرتبطة بتكاليف إصلاح وصيانة المباني ذات الاستخدام المختلط (كيفية تجزئة ضريبة القيمة المضافة) وسداد ضريبة القيمة المضافة عن مبيعات العقارات التجارية (يمكن للمشتري سداد ضريبة القيمة المضافة عن طريق بنك تحدهه الهيئة الاتحادية للضرائب) واسترداد ضريبة القيمة المضافة عن المسكن الجديد (يجب تقديم جميع الطلبات عبر البوابة الإلكترونية الخاصة بالهيئة الاتحادية للضرائب).

## الخطوات التالية

نوصي بأن تقوم الأعمال في القطاع العقاري أو تلك المشاركة في المعاملات ذات الصلة، بالاطلاع على التوضيح العام الجديد والدليل الإرشادي المحدث الصادر عن الهيئة الاتحادية للضرائب.

على وجه التحديد:

- يجب على الأعمال التي توفر المسكن للموظفين مراجعة ما إذا كان يتم استرداد ضريبة المدخلات بشكل صحيح.
  - يجب على الملاك والمستأجرين بموجب عقود إيجار الأراضي لأغراض التطوير مراجعة ما إذا تمّ فرض ضريبة القيمة المضافة بشكل صحيح، لا سيّما في حال سداد مبلغ الإيجار مقدّماً.
  - يجب على المطوّرين النظر فيما إذا كانت جهاتهم الإدارية قابلة للتسجيل وماهية المعاملة الضريبية لبيع العقارات السكنية.
- في حال تعارضت العقود القائمة مع الإرشادات المحدثّة، يجب على الموردّين والعملاء التنسيق فيما بينهم للاتفاق على طريقة للمضي قدماً وتعديل العقود الحالية بما يتماشى مع الإرشادات الصادرة.
- كما يمكن للأعمال تقديم طلب توضيح إلى الهيئة الاتحادية للضرائب من أجل تحديد كيفية تطبيق الإرشادات المحدثّة والتوضيح العامّ بما يتوافق مع أحوالها.

كما يُرجى الأخذ بالعلم أنّ التوضيح العامّ والدليل الإرشادي يتضمّنان موقف الهيئة الاتحادية للضرائب بشأن المسائل التي تمّ تناولها، غير أنهما لا يعدّان التشريعات الحالية التي يكون لها السبق على أي إرشادات إضافية.

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