

وزارة الإسكان

مبادرة سداد ضريبة القيمة المضافة

# الأسئلة الشائعة

لمزيد  
من المعلومات  
[Sakani.housing.sa](http://Sakani.housing.sa)

برنامج الإسكان  
2020



[Snapchat](#) [YouTube](#) [Twitter](#) [Instagram](#) [Facebook](#) /SaudiHousing

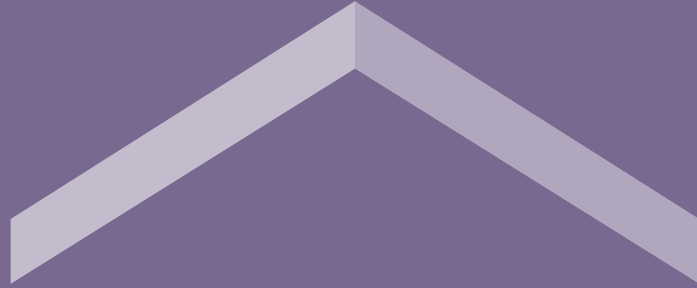
سكيني



## الأسئلة الشائعة الخاصة بضرورة القيمة المضافة

تهدف الأسئلة الأكثر شيوعاً إلى تزويد المواطن بالمعلومات الأساسية حول عملية تطبيق ضرورة القيمة المضافة في المملكة العربية السعودية. وسيتم تحديث هذه المعلومات وأقسام أخرى من الموقع الإلكتروني الخاص بضرورة القيمة المضافة بشكل دوري.

| الأجوبة  | الأسئلة  |
|--|--|
| <p>ضريبة القيمة المضافة هي ضريبة غير مباشرة تُفرض على جميع السلع والخدمات التي يتم شراؤها وبيعها من قبل المنشآت، مع بعض الاستثناءات. وتُطبق ضريبة القيمة المضافة في أكثر من 160 دولة حول العالم، حيث تُعد مصدر دخل أساسي يساهم في تعزيز ميزانيات الدول.</p> <p>وتُفرض ضريبة القيمة المضافة في كل مرحلة من مراحل سلسلة التوريد، ابتداءً من الاستيراد أو الإنتاج ومروراً بالتوزيع وحتى مرحلة التوريد النهائي للسلعة أو الخدمة. يدفع المستهلك ضريبة القيمة المضافة على السلع أو الخدمات التي يشتريها إلى البائع الخاضع للضريبة والمسجل لدى الهيئة الحكومية المعنية بتحصيل الضريبة (الهيئة العامة للزكاة والدخل). أما المنشآت المسجلة في نظام الضريبة فتدفع للهيئة ضريبة القيمة المضافة التي يتم تحصيلها عن عمليات التوريد إلى العملاء والمستهلكين، كما يحق لهذه المنشآت استرداد ضريبة القيمة المضافة التي دفعتها أو استحوذت عليها للموردين. يمكن الاطلاع على اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة من خلال هذا الرابط:</p> <p><a href="https://www.vat.gov.sa/sites/default/files/2018-01/Implementing%20Regulations.pdf">https://www.vat.gov.sa/sites/default/files/2018-01/Implementing%20Regulations.pdf</a></p> | <p>1. ما هي ضريبة القيمة المضافة وما هي آلية عملها؟</p>  |
| <p>وفقاً للأحكام المنصوص عليها في الإتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة ولنظام ضريبة المضافة في المملكة العربية السعودية ولائحته التنفيذية، تخضع لضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية وقدرها 5% كافة توريدات السلع والخدمات التي يقوم بها أي شخص خاضع للضريبة، مع وجود عدد من الاستثناءات. وتنحصر الاستثناءات في التوريدات الخاضعة للضريبة بنسبة صفر بالمائة والتوريدات المعفاة من الضريبة، وقد تم النص على هذه التوريدات على سبيل الحصر باللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة.</p> <p>تتضمن الإعفاءات من ضريبة القيمة المضافة إيجار الوحدات السكنية فقط. أي أن بيع الوحدات السكنية والتجارية والأراضي والمباني يخضع لضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% بالإضافة إلى إيجار الوحدات التجارية والأراضي الفضاء.</p>   | <p>2. هل تخضع التوريدات العقارية لضريبة القيمة المضافة؟</p>  |
| <p>يمكن الإطلاع على بنود نظام ضريبة القيمة المضافة الذي اعتمد رسمياً، ونشرت من خلال هذا الرابط:</p> <p><a href="https://www.vat.gov.sa/sites/default/files/2017-09/SaudiVATlaw-bilingual.pdf">https://www.vat.gov.sa/sites/default/files/2017-09/SaudiVATlaw-bilingual.pdf</a></p>   | <p>3. أين يمكنني الإطلاع على نظام ضريبة القيمة المضافة؟</p>  |
| <p>بصفة عامة تكون نسبة ضريبة القيمة المضافة هي 5% على سعر البيع لأي منتج أو أي خدمة يتم توريدها ويتم تحصيلها في كل مرحلة من مراحل التوريد. ويمكن الرجوع إلى موقع الهيئة العامة للزكاة وقراءة الدليل الإرشادي للمزيد من التفاصيل إن لزم.</p>  | <p>4. كم ستكون نسبة ضريبة القيمة المضافة عند تطبيقها على المنتجات السكنية؟</p>                         |
| <p>تُفرض ضريبة القيمة المضافة في كل مرحلة من مراحل سلسلة التوريد، ابتداءً من الاستيراد أو الإنتاج ومروراً بالتوزيع وحتى مرحلة البيع النهائي للسلعة أو الخدمة. ويدفع المستهلك ضريبة القيمة المضافة على السلع والخدمات التي يشتريها من مورد خاضع للضريبة ومسجل لدى الهيئة، أما المنشآت فتدفع ضريبة القيمة المضافة التي يتم تحصيلها من عمليات شراء المستهلكين إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل، وتسترد المنشآت ضريبة القيمة المضافة التي دفعتها لمورديها، ولا يستطيع المستهلك النهائي غير المسجل في نظام ضريبة القيمة المضافة إسترداد ضريبة القيمة المضافة التي تحملها على مشترياته.</p>   | <p>5. ماذا تعني ضريبة القيمة المضافة بالنسبة للمستهلكين؟</p>   |
| <p>نعم تخضع المنتجات السكنية التي يتم شراؤها / بيعها في المزادات العقارية لضريبة القيمة المضافة. ويمكن الرجوع إلى موقع هيئة الزكاة والدخل وقراءة الدليل الإرشادي لتطبيق ضريبة القيمة المضافة في قطاع العقارات للمزيد من التفاصيل والتوضيح إن لزم.</p>  | <p>6. هل تخضع المنتجات السكنية التي يتم شراؤها / بيعها في المزادات العقارية لضريبة القيمة المضافة؟</p> |
| <p>نعم، تخضع جميع التوريدات التي تتم من قبل شخص خاضع للضريبة للمؤسسات الحكومية لضريبة القيمة المضافة بنسبة 5%، إذا كانت تخضع للضريبة بالنسبة الأساسية وتكون المنشأة التي تقوم بالتوريد للحكومة مسؤولة عن دفع ضريبة القيمة المضافة إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل ويجب على المورد فرض ضريبة القيمة المضافة وتحصيلها من العميل دون النظر إلى طبيعة هذا العميل سواء كان فرد أو جهة حكومية أو مؤسسة عامة أو خاصة.</p>   | <p>7. هل تخضع التوريدات للمؤسسات الحكومية لضريبة القيمة المضافة؟</p>                                   |



## الأسئلة الشائعة الخاصة بالأمر الملكي رقم (أ/86)

تهدف الأسئلة الأكثر شيوعاً الخاصة بالأمر الملكي إلى تزويد المواطن بالمعلومات الأساسية حول عملية تطبيق مضمون الأمر الملكي والإجراءات التي وضعتها وزارة الإسكان والهيئة العامة للزكاة والدخل للتأكد من استحقاق المواطن الراغب في الاستفادة من الأمر الملكي وضوابط سداد الضريبة عن المواطن.

| الأجوبة   | الأسئلة  |
|---|--|
| <p>تتحمل الدولة ضريبة القيمة المضافة للمسكن الأول بحد أقصى لسعر الشراء بقيمة 850 ألف ريال سعودي (مقدار الضريبة الأعلى هو 42,500 ريال سعودي). ويتحمل المواطن مبلغ ضريبة القيمة المضافة لما هو فوق ذلك.</p>   | <p>1. إذا تجاوزت قيمة الوحدة السكنية مبلغ 850 ألف ريال سعودي ماهو الاجراء عند ذلك؟</p>                                 |
| <p>البيانات الشخصية ومكان الإقامة وبيانات العقار المرغوب في شرائه وغيرها حسب ما سوف يتم توضيحه في النموذج المعد لذلك.</p>   | <p>2. ماهي بيانات المواطن المطلوب تقديمها؟</p>   |
| <p>"صحة إستحقاق المواطن" تعني عدم وجود مسكن أو عقار سكني بإسم المواطن عند التحقق من وزارة العدل أو عدم وجود قرض سكني بإسمه لدى الصندوق العقاري أو البنوك التجارية.</p>  | <p>3. ما المقصود بـ "صحة إستحقاق المواطن" لسداد ضريبة القيمة المضافة؟</p>  |
| <p>"شهادة استحقاق سداد الضريبة" تعني أهلية المواطن للاستفادة من مضمون الأمر الملكي أ/86 .</p>   | <p>4. ما المعني بـ "شهادة استحقاق سداد الضريبة"؟</p>   |
| <p>"يُستثنى المواطن من دفع الضريبة" تعني أن المواطن لن يطالب بسداد ضريبة القيمة المضافة عند شراء المسكن الأول إذا ثبت إستحقاقه من خلال المنظومة الإلكترونية المعدة لذلك و أن الدولة سوف تتحمل سداد قيمة الضريبة المضافة المستحقة نيابة عن المواطن بحد أقصى لسعر الشراء بقيمة 850 ألف ريال سعودي.</p>  | <p>5. ما المعني بـ "يُستثنى المواطن من دفع الضريبة"؟</p>   |
| <p><b>خطوات الإجراء كالتالي:</b></p> <p>1. يقوم المواطن بالتوقيع على إقرار الإستحقاق لدى وزارة الإسكان ليؤكد بأن المسكن المراد شراؤه هو المسكن الأول له.</p> <p>2. تقوم وزارة الإسكان بالتحقق من عدم وجود مسكن بإسم المواطن من خلال منظومة إلكترونية تُجهز خصيصاً لذلك.</p> <p>3. إذا ثبت عدم وجود مسكن بإسم المواطن تُصدر للمواطن بناءً على ذلك شهادة إستحقاق من وزارة الاسكان تفيد أهليته للإستفادة من الأمر الملكي.</p> <p>4. يقوم المواطن بالتسوق لشراء مسكن مناسب من موردي العقار (أفراد أو شركات)</p> <p>5. إذا كان مورد العقار فرد ولكن غير مسجل لدى هيئة الزكاة والدخل لا توجد ضريبة ولا يحتاج المواطن الرجوع إلى وزارة الإسكان لإنهاء عملية الشراء وينتهي المواطن عملية الشراء من دون سداد الضريبة.</p> <p>6. إذا كان البائع ( فرد أو شركة ) لديه سجل ضريبي مع الهيئة العامة للزكاة والدخل يتوجب سداد الضريبة وبناءً عليه يجب على المورد مراجعة وزارة الإسكان لرفع طلب سداد الضريبة بعد الإنتهاء من عملية البيع مع المواطن مرفقاً به جميع المستندات المطلوبة والمحددة بنموذج الطلب أو في المنظومة الإلكترونية.</p> <p>7. يجب على المورد تحصيل شهادة الإستحقاق الأصلية المستلمة من المواطن من خلال المنظومة الإلكترونية كشرط أساسي لقبول المضي في عملية البيع من دون سداد الضريبة.</p> <p>8. يقوم مورد العقار بعمل طلب سداد ضريبة القيمة المضافة وتقديم النموذج إلى وزارة الإسكان من خلال المنظومة الإلكترونية مرفقاً معه جميع المستندات المطلوبة بما فيها صورة من صك الوحدة السكنية بإسم المواطن.</p> <p>9. ستقوم وزارة الإسكان بعد إستلام الطلب والتحقق من إكمال المستندات بسداد ضريبة القيمة المضافة إلى المورد بحد أقصى 42,500 ريال حسب مضمون الأمر الملكي رقم (أ/86). وعلى المورد تحصيل فارق الضريبة إن وجد مباشرة من المواطن عند عملية الشراء.</p> <p>10. يقوم المورد بالإقرار عن كامل الضريبة المستحقة على التوريد للهيئة العامة للزكاة والدخل وفق الإجراءات الاعتيادية.</p> | <p>6. ماهي الإجراءات المتبعة للحصول على الدعم المخصص من الدولة والمتمثل في قيمة الضريبة المستحقة على المسكن الاول؟</p> |

| الأجوبة   | الأسئلة   |
|---|---|
| <p><b>على مورد العقار إرفاق المستندات التالية:</b></p> <p>- إقرار المواطن وشهادة الإستحقاق إلكترونياً من خلال المنظومة الإلكترونية.<br/>- صورة من صك الوحدة السكنية بإسم المواطن إذا كان الشراء مباشر من قبل المواطن (كاش).<br/>- صورة من صك الوحدة السكنية بإسم الجهة الممولة إذا كان الشراء من قبل المواطن عن طريق تمويل وصورة من عقد التمويل.</p>                      | <p>7. ماهي المستندات والمرفقات المطلوبة من مورد العقار لإتمام عملية سداد ضريبة القيمة المضافة من قبل وزارة الإسكان؟</p>   |
| <p>قوائم المواطنين المسجلين رسمياً في صندوق التنمية العقارية المنشورة في الموقع الإلكتروني للصندوق.</p>   | <p>8. ما المعني بـ "قوائم صندوق التنمية العقارية"؟</p>  |
| <p>هي الوحدات الجاهزة المتوفرة مباشرة من سوق العقار السعودي ومتوافقة مع متطلبات وزارة الإسكان من النواحي الفنية.</p>  | <p>9. ما المعني بـ "الوحدات الجاهزة"؟</p>   |
| <p>"المورد (البائع) الخاضع للضريبة" تعني بائع العقار المسجل رسمياً لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل.</p>   | <p>10. ما المعني بـ "المورد (البائع) الخاضع للضريبة"؟</p>   |
| <p>لا يوجد معايير محددة ويشترط فقط أن يكون مواطناً ولديه شهادة استحقاق مقدمة من وزارة الإسكان تؤكد عدم وجود صك بإسمه عند التحقق بيانات وزارة العدل في حينها.</p>  | <p>11. ما هي المعايير المعتمدة لتصنيف المواطنين عند تطبيق الامر الملكي؟</p>   |
| <p>سوف تقوم وزارة الإسكان بإنهاء إجراءات سداد ضريبة القيمة المضافة إلى المورد في وقت أقصاه شهر من تقديم طلب سداد الضريبة من المورد. ويعتمد وقت السداد على الوقت الذي سوف تحتاجه وزارة المالية لإعتماد سداد الضريبة إلى المورد.</p>  | <p>12. ماهي المدة الزمنية المتوقعة لسداد الضريبة إلى مورد العقار؟</p>   |
| <p>الإجراء السليم هو أن يسدد المورد الضريبة عند إقراره للضريبة للهيئة إذا كان ممن يجب تسليم إقرارهم الضريبي شهرياً. أما إذا كان يرفع إقراره الضريبي كل ثلاث أشهر فعليه الإنتظار إلى أن يتم سداد الضريبة إليه وإن حل الإقرار عليه فيستحسن أن يسدد الضريبة إلى الهيئة. وفي جميع الحالات فسوف تُدفع الضريبة إلى المورد لاحقاً متى ما إكتملت الإجراءات لدى وزارة المالية.</p> | <p>13. ما هو الإجراء المتوفر لمورد العقار إذا تأخر سداد الضريبة المتوقعة من الدولة؟</p>   |
| <p>لن تصدر شهادة الإستحقاق إلا بعد التأكد من عدم وجود المسكن لدى المواطن وما بعد ذلك فليس من إختصاص وزارة الإسكان وإنما من إختصاص أجهزة الدولة القانونية وهذا هو السبب من طلب توقيع الإقرار من المواطن.</p>   | <p>14. في حال قام المواطن بتوقيع (إقرار المواطن بالمسكن الأول) وتم رفع جميع المستندات، وتبين بعد ذلك حصول المواطن على مسكن سابق، ماهو إجراء الفرع في هذه الحالة؟</p>  |
| <p>نعم ويتم تعويضه إذا إجتاز شرط السكن الأول مع الأخذ بعين الإعتبار أن المسكن المُشترى سوف يدرج في سجله. وعليه التقدم الى وزارة الإسكان بما يثبت سداد الضريبة وإمتلاك المسكن لدراسة طلبه وسداد الضريبة مباشرة اليه اذا ثبت إستحقاقه.</p>  | <p>15. في حال تمت عملية بيع سابقة بين المشتري والبائع للمسكن الأول مع تسديد الضريبة بسبب عدم علم المواطن بتحمل الدولة ضريبة القيمة المضافة عما لايزيد عن مبلغ 850 ألف ريال من سعر شراء المسكن الأول، هل يمكن مراجعة فرع الوزارة لاحقاً بعد إتمام عملية البيع وتعبئة النماذج وطلب استرجاع مبلغ الضريبة المسدد؟</p> |
| <p>لا. الشركات لا يتضمنها الأمر الملكي.</p>   | <p>16. في حال رغبة شركة أو أحد الوكلاء لها من شراء مسكن من أحد الملاك سواء كان فرد أو شركة، هل يطبق نفس الإجراء؟</p>  |
| <p>نعم.</p>   | <p>17. هل جميع الحقول الموجودة في المنظومة الإلكترونية إلزامية التعبئة مثل (البريد الإلكتروني)؟</p>   |
| <p>نعم ثلاثة أشهر وسوف يتم مراجعتها دورياً من خلال المنظومة الإلكترونية.</p>  | <p>18. هل يوجد تاريخ انتهاء لشهادة الاستحقاق بعد إصدارها؟</p>   |

