



الهيئة العامة للزكاة والدخل  
General Authority of Zakat & Tax



ضريبة  
التصرفات  
العقارية



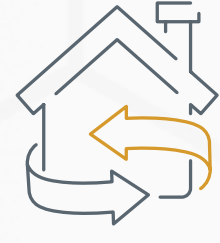
الدليل المبسط لضريبة  
التصرفات العقارية



ما هي ضريبة  
التصرفات العقارية؟



توضيح الفرق بين ضريبة القيمة  
المضافة وضريبة التصرفات العقارية



ضريبة القيمة المضافة  
قبل وبعد



المعاملات العقارية الخاضعة  
لضريبة التصرفات العقارية



الاستثناءات من ضريبة  
التصرفات العقارية



إجراءات دفع ضريبة التصرفات  
العقارية



المخالفات والغرامات







ضريبة  
التصرفات  
العقارية  
**RETT**



ما هي ضريبة  
التصرفات  
العقارية؟







سيتم البدء في تطبيق ضريبة التصرفات العقارية التي تم الاعلان عنها بموجب الأمر الملكي رقم (أ/84) وتاريخ 1442/2/14هـ، الهادف إلى دعم المواطنين والمطورين العقاريين المرخصين، بداية من يوم الأحد الموافق 1442/2/17هـ، وبموجب الأمر الملكي والقرارات التنفيذية التي سيتم اعتمادها بموجبه سيتم إعفاء توريد (بيع) العقارات من ضريبة القيمة المضافة بدلاً من فرضها بنسبة 15%، مع فرض ضريبة للتصرفات العقارية التي تشمل عمليات البيع وما في حكمها بنسبة 5% من قيمة العقار، بالإضافة إلى رفع المبلغ الذي ستتحمله الدولة من قيمة ضريبة التصرفات العقارية إلى مليون ريال من سعر شراء المسكن الأول بدلاً من الـ 850 ألف المرتبطة بضريبة القيمة المضافة.

وضريبة التصرفات العقارية، هي ضريبة يتم فرضها بنسبة 5% على جميع التصرفات العقارية التي تشمل:

- البيع
- الوصية
- التأجير التمويلي
- الإجارة المنتهية بالتملك
- عقود الانتفاع طويلة الأمد التي تزيد مدتها على 50 عاماً

وتحتسب الضريبة على قيمة العقار وفقاً لقيمتها المتفق عليها بين البائع والمشتري والتي يجب ألا تقل عن القيمة السوقية وقت التصرف، ويتم سدادها إلزامياً قبل أو أثناء الإفراغ من قبل البائع.







ضريبة  
التصرفات  
العقارية  
**RETT**



# توضيح الفرق بين ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية







## توضيح الفرق بين ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية

حالياً	سابقاً	الحالة
		
ضريبة التصرفات العقارية	ضريبة القيمة المضافة بعد الأمر الملكي	ضريبة القيمة المضافة قبل الأمر الملكي
5%	معفي	15%
5%	معفي	15%
5%	معفي	15%
لا ينطبق	معفي	معفي
لا ينطبق	15%	15%
تتحمل الدولة الضريبة المستحقة عما لا يزيد عن مبلغ مليون ريال من قيمة العقار	معفي	تتحمل الدولة الضريبة المستحقة عما لا يزيد عن مبلغ 850 ألف ريال من قيمة العقار
ليس عليها ضريبة	معفي	15%
ليس عليها ضريبة	معفي	ليس عليها ضريبة
5%	معفي	15%
ليس عليها ضريبة	معفي	15%
ليس عليها ضريبة	معفي	ليس عليها ضريبة
5%	معفي	15%
ليس عليها ضريبة	معفي	15%
ليس عليها ضريبة	معفي	15%
5%	معفي	15%
لا ينطبق	15%	15%
غير مستردة	لا يتم خصم ضريبة المدخلات بالإقرارات	يتم خصم ضريبة المدخلات بالإقرارات

استرداد ضريبة القيمة المضافة المسددة على المشتريات الخاصة (كمواد البناء وغيرها) بالعقارات المعفاة من ضريبة القيمة المضافة، يتم الاسترداد فيها فقط للمطورين العقاريين المرخصين والمؤهلين للاسترداد من الهيئة.





## توضيح الفرق بين ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية



### بيع عقار سكني

فيلا - شقة - وحدة سكنية

#### مثال

عرض شخص فيلا للبيع بقيمة مليون ريال. كيف يمكن احتساب الضريبة عند البيع، وموعد سدادها، بعد صدور الأمر الملكي الخاص بضريبة التصرفات العقارية؟

#### الشرح

حالياً	سابقاً	
ضريبة التصرفات العقارية بعد صدور الأمر الملكي	ضريبة القيمة المضافة قبل تطبيق الإعفاء	
5% ضريبة التصرفات العقارية	15% ضريبة القيمة المضافة	نسبة الضريبة
50 ألف ريال	150 ألف ريال	مبلغ الضريبة
يتم تسجيل العملية قبل الإفراغ أو توثيق العقد	يتم تسجيل الشخص والعملية	التسجيل في الهيئة العامة للزكاة والدخل
تسدد إلزامياً قبل أو أثناء الإفراغ أو التوثيق	تسدد من خلال الاقرار الدوري للمسجل	موعد سداد الضريبة
بداية من 4 أكتوبر 2020م	من بداية عام 2018م وحتى تاريخ 3 أكتوبر 2020م وتعفى بداية من 4 أكتوبر 2020م	تاريخ التطبيق
البائع	البائع	الملزوم بسداد الضريبة إلى الهيئة







المسكن الأول (الجاهز) للمواطنين  
(فيلا - شقة - وحدة سكنية)



فيلا - شقة - وحدة سكنية

مثال

أراد أحد المواطنين شراء بيت بمبلغ 1 مليون ريال من أحد المطورين العقاريين وكان ذلك البيت هو المسكن الأول للمواطن ويوجد لدى المواطن شهادة من وزارة الإسكان تفيد ذلك. كيف يمكن احتساب ضريبة التصرفات العقارية في هذه الحالة؟

الشرح

حالياً

سابقاً

ضريبة التصرفات  
العقارية بعد صدور  
الأمر الملكي

ضريبة القيمة المضافة  
قبل تطبيق الإعفاء

5%  
ضريبة التصرفات  
العقارية

15%  
ضريبة القيمة  
المضافة

نسبة الضريبة

حتى مليون ريال

حتى 850 ألف ريال

تحمل الدولة للضريبة  
عن المسكن الأول

50,000 ريال\*

22,500 ريال

مبلغ الضريبة  
المستحقة بعد خصم  
مبلغ التحمل

يتم تسجيل العملية قبل  
الإفراغ أو توثيق العقد

يتم تسجيل الشخص  
والعملية

التسجيل في الهيئة  
العامة للزكاة والدخل

تسدد إلزامياً قبل أو أثناء  
الإفراغ أو التوثيق

تسدد من خلال الاقرار  
الدوري للمسجل

موعد سداد  
الضريبة

بداية من 4 أكتوبر  
2020م

من بداية عام 2018م  
وحتى تاريخ 3 أكتوبر  
2020م وتعفى بداية من  
4 أكتوبر 2020م

تاريخ التطبيق

البائع

البائع

الملزم بسداد الضريبة  
إلى الهيئة

\*آلية الاستفادة من تحمل الدولة لضريبة المسكن الأول عن المواطن:

1. يقوم المشتري بإصدار شهادة تحمل الدولة لضريبة التصرفات العقارية عن المسكن الأول من وزارة الإسكان.
2. يقدم المشتري الشهادة إلى البائع
3. يقوم البائع بسداد مبلغ الضريبة 50 ألف ريال إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل
4. يسترد البائع مبلغ الضريبة 50 ألف ريال من وزارة الإسكان







## بيع عقار تجاري

مبنى - وحدة تجارية - أرض

### مثال

قام شخص بعرض محل تجاري للبيع بقيمة مليون ريال، وأراد إفراغ العقار باسم المشتري، كيف يمكن احتساب الضريبة عند البيع، وموعد سدادها، بعد صدور الأمر الملكي الخاص بضريبة التصرفات العقارية؟

### الشرح

#### حالياً

#### سابقاً

ضريبة التصرفات  
العقارية بعد صدور  
الأمر الملكي

ضريبة القيمة المضافة  
قبل تطبيق الإعفاء

5%  
ضريبة التصرفات  
العقارية

15%  
ضريبة القيمة  
المضافة

نسبة الضريبة

50 ألف ريال

150 ألف ريال

مبلغ الضريبة

يتم تسجيل العملية قبل  
الإفراغ أو توثيق العقد

يتم تسجيل الشخص  
والعملية

التسجيل في الهيئة  
العامة للزكاة  
والدخل

تسدد إلزامياً قبل أو أثناء  
الإفراغ أو التوثيق

تسدد من خلال الإقرار  
الدوري للمسجل

موعد سداد  
الضريبة

بداية من 4 أكتوبر  
2020م

من بداية عام 2018م  
وحتى تاريخ 3 أكتوبر  
2020م وتعفى بداية من  
4 أكتوبر 2020م

تاريخ التطبيق

البائع

البائع

الملزوم بسداد الضريبة  
إلى الهيئة







## بيع أرض



سكني - تجاري - زراعي

### مثال

عرض شخص أو منشأة أرض للبيع داخل المملكة بقيمة 500 ألف ريال، وأراد إفراغ الأرض باسم المشتري، كيف يمكن احتساب الضريبة عند البيع، وموعد سدادها، بعد صدور الأمر الملكي الخاص بضريبة التصرفات العقارية؟

### الشرح

#### حالياً

#### سابقاً

ضريبة التصرفات  
العقارية بعد صدور  
الأمر الملكي

ضريبة القيمة المضافة  
قبل تطبيق الإعفاء

5%  
ضريبة التصرفات  
العقارية

15%  
ضريبة القيمة  
المضافة

نسبة الضريبة

25 ألف ريال

75 ألف ريال

مبلغ الضريبة

يتم تسجيل العملية قبل  
الإفراغ أو توثيق العقد

يتم تسجيل الشخص  
والعملية

التسجيل في الهيئة  
العامة للزكاة  
والدخل

تسدد إلزامياً قبل أو أثناء  
الإفراغ أو التوثيق

تسدد من خلال  
الاقرار الدوري للمسجل

موعد سداد  
الضريبة

بداية من 4 أكتوبر  
2020م

من بداية عام 2018م  
وحتى تاريخ 3 أكتوبر  
2020م وتعفى بداية من  
4 أكتوبر 2020م

تاريخ التطبيق

البائع

البائع

الملزوم بسداد الضريبة  
إلى الهيئة







## هبة عقار بدون مقابل للزوج أو الزوجة أو الأقارب حتى الدرجة الثانية\*

نقل ملكية العقار كهبة من الزوج إلى زوجته أو من الزوجة إلى زوجها، أو لأحد الأقارب حتى الدرجة الثانية، (الأب - الأم - الجد - الجدة وإن علوا، والأولاد ذكورا وإناثاً - وأبناء الأولاد ذكورا وإناثاً وإن نزلوا).

### مثال

وهب صاحب عقار أرضه بدون مقابل لابنه قيمتها في السوق 200 ألف، وأراد إفراغ الأرض باسمه في وزارة العدل. كيف يمكن احتساب الضريبة بعد صدور الأمر الملكي الجديد الخاص بضريبة التصرفات العقارية؟

### الشرح

حالياً	سابقاً	
ضريبة التصرفات العقارية بعد صدور الأمر الملكي	ضريبة القيمة المضافة قبل تطبيق الإعفاء	
5%	15%	نسبة الضريبة
ضريبة التصرفات العقارية	ضريبة القيمة المضافة	
ليس عليها ضريبة	ليس عليها ضريبة	مبلغ الضريبة المستحق إذا كانت الهبة للأقارب حتى الدرجة الثانية
يتم تسجيل العملية قبل الإفراغ أو توثيق العقد	يتم تسجيل الشخص والعملية	التسجيل في الهيئة العامة للزكاة والدخل إذا لم ينطبق الاستثناء
تسدد إلزامياً قبل أو أثناء الإفراغ أو التوثيق	تسدد من خلال الإقرار الدوري للمسجل	موعد سداد الضريبة في حال استحقاقها

\* يقصد بالدرجة الثانية الزوج أو الزوجة والأب والأم والجد والجدة وإن علوا، والأولاد ذكورا وإناثاً وأبناء الأولاد ذكورا وإناثاً وإن نزلوا.







## هبة عقار بدون مقابل لأي طرف آخر



تفرض ضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% على كافة المعاملات العقارية التي تتم بالبيع وما في حكمه، بما في ذلك نقل ملكية العقارات بدون مقابل (مالم تكن مستثناة).

### مثال

أراد شخص أن يعطي قطعة أرض قيمتها السوقية 250 ألف ريال كهبة بدون مقابل لابن عمه، وأراد إفراغ الأرض في وزارة العدل.

### الشرح

حالياً	سابقاً	
ضريبة التصرفات العقارية بعد صدور الأمر الملكي	ضريبة القيمة المضافة قبل تطبيق الإعفاء	
5%	15%	نسبة الضريبة
12,500 ريال	37,500 ريال	مبلغ الضريبة المستحق إذا كانت الهبة لغير الزوج أو الزوجة أو الأقارب حتى الدرجة الثانية*
يتم تسجيل العملية قبل الإفراغ أو توثيق العقد	يتم تسجيل الشخص والعملية	التسجيل في الهيئة العامة للزكاة والدخل إذا لم ينطبق الاستثناء
تسدد إلزامياً قبل أو أثناء الإفراغ أو التوثيق	تسدد من خلال الإقرار الدوري للمسجل	موعد سداد الضريبة في حال استحقاقها

\* يقصد بالدرجة الثانية الزوج أو الزوجة والأب والأم والجد والجددة وإن علوا، والأولاد ذكورا وإناثاً وأبناء الأولاد ذكوراً وإناثاً وإن نزلوا.





## بيع العقار لجهة حكومية



نقل ملكية العقار من شخص أو منشأة إلى  
جهة حكومية

### مثال

عرض شخص أرض للبيع بقيمة 500 ألف ريال، وأرادت جهة حكومية شراء  
ذلك العقار. كيف يمكن احتساب الضريبة عند البيع، وموعد سدادها؟

### الشرح

#### حالياً

#### سابقاً

ضريبة التصرفات  
العقارية بعد صدور  
الأمر الملكي

ضريبة القيمة المضافة  
قبل تطبيق الإعفاء

ليس عليه ضريبة

15%  
ضريبة القيمة  
المضافة

نسبة الضريبة

صفر

75 ألف ريال

مبلغ الضريبة

يتم تسجيل العملية  
قبل الإفراغ أو توثيق  
العقد

يتم تسجيل الشخص  
والعملية

التسجيل في الهيئة  
العامة للزكاة  
والدخل

لا يوجد ضريبة واجبة  
السداد

تسدد من خلال الإقرار  
الدوري للمسجل

موعد سداد  
الضريبة

بداية من 4 أكتوبر  
2020م

من بداية عام 2018م  
وحتى تاريخ 3 أكتوبر  
2020م وتعفى بداية من  
4 أكتوبر 2020م

تاريخ التطبيق

البائع

البائع

الملزوم بسداد الضريبة  
إلى الهيئة







بيع العقار لجهة دبلوماسية أو  
منظمة دولية معتمدة



نقل ملكية العقار من أو إلى جهة دبلوماسية أو منظمة دولية معتمدة  
في المملكة، بشرط المعاملة بالمثل

مثال

أراد شخص بيع مبنى سكني بقيمة 200 ألف ريال، لسفارة دولة أجنبية  
معتمدة لدى وزارة الخارجية لاستخدامها من قبل موظفيها، وينطبق على  
المعاملة الإعفاء وفقاً لمبدأ المعاملة بالمثل. كيف يمكن احتساب الضريبة  
عند البيع وموعد سدادها؟

الشرح

حالياً

سابقاً

ضريبة التصرفات العقارية بعد صدور الأمر الملكي	ضريبة القيمة المضافة قبل تطبيق الإعفاء	
ليس عليه ضريبة	15% ضريبة القيمة المضافة	نسبة الضريبة
صفر	30 ألف	مبلغ الضريبة
يتم تسجيل العملية قبل الإفراغ أو توثيق العقد	يتم تسجيل الشخص والعملية	التسجيل في الهيئة العامة للزكاة والدخل
لا يوجد ضريبة واجبة السداد	تسدد من خلال الإقرار الدوري للمسجل ويجوز للجهة الدبلوماسية استردادها كشخص مؤهل للاسترداد	موعد سداد الضريبة
بداية من 4 أكتوبر 2020م	من بداية عام 2018م وحتى تاريخ 3 أكتوبر 2020م وتعفى بداية من 4 أكتوبر 2020م	تاريخ التطبيق
البائع	البائع	الملزم بسداد الضريبة إلى الهيئة







بيع العقار من جهة حكومية  
بصفتها سلطة عامة



مثال

أرادت جهة حكومية تُعتبر سلطة عامة في الدولة بيع عقارات إلى شخص أو منشأة بالمملكة، كيف يمكن احتساب الضريبة عند البيع، وموعد سدادها، بعد صدور الأمر الملكي الخاص بضريبة التصرفات العقارية؟

الشرح

حالياً

سابقاً

ضريبة التصرفات العقارية  
بعد صدور  
الأمر الملكي

ضريبة القيمة المضافة  
قبل تطبيق الإعفاء

ليس عليها ضريبة

نسبة الضريبة

يتم تسجيل المعاملة من  
خلال الهيئة العامة للزكاة  
والدخل

لا يلزم تسجيل  
الجهة الحكومية

التسجيل في  
الهيئة العامة  
للزكاة والدخل

لا يوجد ضريبة  
واجبة السداد

لا يوجد ضريبة  
واجبة السداد

موعد سداد  
الضريبة







بيع العقار من جهة حكومية لأغراض  
تجارية أو استثمارية



نقل ملكية عقار ما من جهة حكومية إلى أفراد أو منشآت  
لأغراض تجارية أو استثمارية مع منافسة القطاع الخاص.

مثال

أرادت جهة حكومية استثمار أحد العقارات المملوكة لها من خلال تسويقه  
وبيعه بقيمة قدرها 1 مليون ريال للشركات العاملة في المملكة. كيف  
يمكن احتساب الضريبة عند البيع، وموعد سدادها، بعد صدور الأمر الملكي  
الخاص بضريبة التصرفات العقارية؟

الشرح

حالياً

سابقاً

ضريبة التصرفات  
العقارية بعد صدور  
الأمر الملكي

ضريبة القيمة المضافة  
قبل تطبيق الإعفاء

5%  
ضريبة التصرفات  
العقارية

15%  
ضريبة القيمة  
المضافة

نسبة الضريبة

50 ألف ريال

150 ألف ريال

مبلغ الضريبة

يتم تسجيل المعاملة من  
خلال الهيئة العامة للزكاة  
والدخل

يتم تسجيل الجهة  
الحكومية لدى الهيئة

التسجيل في  
الهيئة العامة  
للزكاة والدخل

تسدد إلزاماً قبل  
الإفراغ أو التوثيق

تسدد من خلال الإقرار  
الدوري للمسجل

موعد سداد  
الضريبة

بداية من 4 أكتوبر  
2020م

من بداية عام 2018م  
وحتى تاريخ 3 أكتوبر  
2020م وتعفى بداية من  
4 أكتوبر 2020م

تاريخ التطبيق

البائع

البائع

الملزوم بسداد  
الضريبة إلى الهيئة







## نزع ملكية العقار للمنفعة العامة

نقل ملكية عقار نتيجة لقرار نافذ من الجهة المختصة بنزع ملكيته للمنفعة العامة.

### مثال

صدر قرار إداري نافذ وفقاً لنظام نزع الملكية الساري في المملكة بنزع ملكية مبنى سكني للمنفعة العامة، وذلك لصالح إحدى الجهات الحكومية، وتم تقييم العقار بقيمة 500 ألف ريال. كيف يمكن احتساب الضريبة؟

### الشرح

حالياً	سابقاً	
ضريبة التصرفات العقارية بعد صدور الأمر الملكي	ضريبة القيمة المضافة قبل تطبيق الإعفاء	
ليس عليها ضريبة	15% ضريبة القيمة المضافة	نسبة الضريبة
صفر	75 ألف	مبلغ الضريبة
يتم تسجيل المعاملة من خلال الهيئة العامة للزكاة والدخل	يتم تسجيل الشخص والمعاملة لدى الهيئة	التسجيل في الهيئة العامة للزكاة والدخل
لا يوجد ضريبة مستحقة	تسدد من خلال الإقرار الدوري للمسجل	موعد سداد الضريبة
بداية من 4 أكتوبر 2020م	من بداية عام 2018م وحتى تاريخ 3 أكتوبر 2020م وتعفى بداية من 4 أكتوبر 2020م	تاريخ التطبيق
لا ينطبق	البائع	الملزم بسداد الضريبة إلى الهيئة







تقديم العقار كحصة عينية في رأس  
مال الشركات المساهمة مع الاحتفاظ  
بالأسهم لمدة خمسة سنوات



مثال

شخص لديه مبنى تجاري قيمته التقديرية 500 ألف ريال، وأراد أن يدخل في  
شراكة مع مجموعة من المساهمين عبر جعل المبنى الذي يملكه كأحد  
الأصول المساهم بها كحصة عينية في رأس مال شركة مساهمة. كيف  
يمكن احتساب الضريبة، وموعد سدادها؟

الشرح

حالياً	سابقاً	
ضريبة التصرفات العقارية بعد صدور الأمر الملكي	ضريبة القيمة المضافة قبل تطبيق الإعفاء	
5% ضريبة تصرفات عقارية عند الاحتفاظ بالأسهم لمدة لا تقل عن خمس سنوات	15% ضريبة القيمة المضافة	نسبة الضريبة
صفر	75 ألف	مبلغ الضريبة عند الاحتفاظ بالأسهم لخمس سنوات فأكثر
25 ألف	75 ألف	مبلغ الضريبة عند الاحتفاظ بالأسهم لأقل من خمس سنوات
يتم تسجيل المعاملة من خلال الهيئة العامة للزكاة والدخل	يتم تسجيل الشخص والمعاملة لدى الهيئة	التسجيل في الهيئة العامة للزكاة والدخل
يتم سدادها قبل أو أثناء الإفراغ أو التوثيق في حال استحقاقها	تسدد من خلال الإقرار الدوري للمسجل	موعد سداد الضريبة
بداية من 4 أكتوبر 2020م	من بداية عام 2018م وحتى تاريخ 3 أكتوبر 2020م وتعفى بداية من 4 أكتوبر 2020م	تاريخ التطبيق
البائع	البائع	الملزم بسداد الضريبة إلى الهيئة







ضريبة  
التصرفات  
العقارية  
**RETT**

ضريبة  
القيمة  
المضافة  
**VAT**

ضريبة القيمة  
المضافة قبل وبعد





## ضريبة القيمة المضافة قبل وبعد



### تأجير عقار سكني

فيلا - شقة - وحدة سكنية

#### مثال

أراد شخص أن يؤجر شقة سكنية داخل المملكة لشخص آخر بقيمة 20 ألف ريال سنوياً، كيف يمكن احتساب الضريبة عند التأجير، وما هو موعد سدادها، بعد صدور الأمر الملكي الخاص بضريبة التصرفات العقارية؟

#### الشرح

حالياً

سابقاً

ضريبة القيمة  
المضافة بعد صدور  
الأمر الملكي

ضريبة القيمة المضافة  
قبل تطبيق الإعفاء

معفى من ضريبة  
القيمة المضافة

معفى من ضريبة  
القيمة المضافة

نسبة الضريبة

صفر

صفر

مبلغ الضريبة

لجميع المعاملات من  
يناير 2018م وما بعده

لجميع المعاملات من يناير  
2018م وما بعده

تاريخ التطبيق

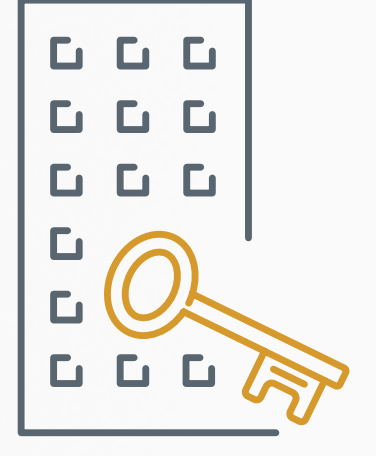






## ضريبة القيمة المضافة قبل وبعد

### تأجير عقار تجاري



مبنى - وحدة تجارية - أرض

#### مثال

أراد شخص تأجير عقار تجاري داخل المملكة بقيمة 50 ألف بالسنة لشخص آخر أو منشأة. كيف يمكن احتساب الضريبة عند التأجير، وموعد سدادها، بعد صدور الأمر الملكي الخاص بضريبة التصرفات العقارية؟

#### الشرح

حالياً

سابقاً

ضريبة القيمة  
المضافة بعد صدور  
الأمر الملكي

ضريبة القيمة المضافة  
قبل تطبيق الإعفاء

15%  
ضريبة القيمة  
المضافة

15%  
ضريبة القيمة  
المضافة

نسبة الضريبة

7,500 ريال

مبلغ الضريبة

يتم التسجيل في الهيئة في حال بلوغ  
حد التسجيل الإلزامي ووفقاً للإجراءات الاعتيادية

التسجيل في الهيئة  
العامة للزكاة  
والدخل

تسدد ضريبة القيمة المضافة من  
خلال الإقرارات الدورية للمسجل

موعد سداد  
الضريبة

لجميع المعاملات  
من يناير 2018م وما  
بعده

لجميع المعاملات من  
يناير 2018م وما بعده

تاريخ التطبيق





ضريبة  
التصرفات  
العقارية  
RETT



# المعاملات العقارية الخاضعة لضريبة التصرفات العقارية







تخضع لضريبة التصرفات العقارية كافة المعاملات العقارية التي تتم على سبيل البيع وما في حكمه، مثل النزاع عن ملكية العقار و الهبة والوصية والتأجير التمويلي و الإجارة المنتهية بالتملك، والمرابحة الإسلامية وعقود الانتفاع طويلة الأمد التي تزيد مدتها على 50 عاماً، مهما كانت حالة العقار أو شكله أو استخدامه في وقت التصرف (البيع)، ويشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها وسواء أنصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها، وسواء كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء منه مفرزاً أو مشاعاً أو وحدة سكنية أو غير ذلك من أنواع العقارات وسواء كان التصرف موثقاً أو غير موثق.

كما يوجد عدد كبير من التصرفات العقارية المستثناة من ضريبة التصرفات.

مؤعد السداد	ضريبة التصرفات العقارية بعد صدور الأمر الملكي	
في أو قبل تاريخ التوثيق أو الإفراغ	%5	1 بيع عقار موثق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد نظاماً
في أو قبل تاريخ التوثيق أو الإفراغ	%5	2 توثيق هبة عقار غير مستثنى
في أو قبل تاريخ التوثيق أو الإفراغ	%5	3 عقود الإجارة المنتهية بالتملك وعقود الإيجار التمويلي
في أو قبل تاريخ التوثيق أو الإفراغ	%5	4 عقود الانتفاع طويلة الأجل التي تزيد مدتها على 50 عاماً
في أو قبل تاريخ التوثيق أو الإفراغ	%5	5 توثيق بيع عقار بالمزاد العلمي، سواء كان البيع تجاري أو تنفيذ جبري
في أو قبل تاريخ توقيع العقد أو توثيق النزاع	%5	6 النزاع عن حقوق الانتفاع سواء الإيجارية المنتهية بالتملك، أو طويلة الأمد
في أو قبل تاريخ توثيق العقد أو الإفراغ	%5	7 بيع عقار على الخارطة





ضريبة  
التصرفات  
العقارية  
RETT



# الاستثناءات من ضريبة التصرفات العقارية







## الاستثناءات من ضريبة التصرفات العقارية

### 1 التصرف في العقار في حالات قسمة التركة أو توزيعها



يستثنى من دفع الضريبة نقل ملكية العقار عند توزيع الورث بين مستحقه، وفقاً لحصصهم الشرعية على أن يتم دفع الضريبة عند بيع العقار.

#### مثال

توفي شخص وتم توزيع تركته بين عدد من الأبناء الوارثين، وكانت حصة أحد الأبناء من التركة الحصول على البيت.

#### الشرح

يتم استثناء هذا التصرف من ضريبة التصرفات العقارية في هذه الحالة عند القيام بإفراغ العقار، مع وجوب تسجيل العقار في الهيئة العامة للزكاة والدخل للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية حيث لن يتم قبول عملية الإفراغ في وزارة العدل دون التسجيل، وفي حالة قيام الوارث ببيع العقار بعد توزيع التركة فإن ذلك البيع يكون خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية، وكذلك إذا تم بيع العقار من قبل الورثة قبل توزيع التركة لأغراض تقسيمها نقداً بينهم، فإن ذلك البيع يكون خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية.





## الاستثناءات من ضريبة التصرفات العقارية

التصرف بدون مقابل في العقار لوقف ذري، أو خيرى، أو جمعية خيرية مرخصة

2



يستثنى من دفع الضريبة نقل ملكية العقار بدون مقابل لوقف ذري «أهلي»، أو خيرى، أو جمعية خيرية مرخصة، وذلك عند إثبات الوقف ابتداءً ولا يشمل ذلك التصرفات التي تتم لأغراض إدارة الوقف بعد إثباته.

### مثال

أرض أراد مالکها منحها بدون مقابل لجمعية خيرية مرخصة.

### الشرح

يستثنى البائع من دفع ضريبة التصرفات العقارية في هذه الحالة، مع ضرورة تسجيل العقار في الهيئة العامة للزكاة والدخل، قبل عملية الإفراغ أو التوثيق للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.







## الاستثناءات من ضريبة التصرفات العقارية

التصرف في العقار لجهة حكومية أو للشخصيات الاعتبارية العامة أو الجهات والمشروعات ذات النفع العام.

3



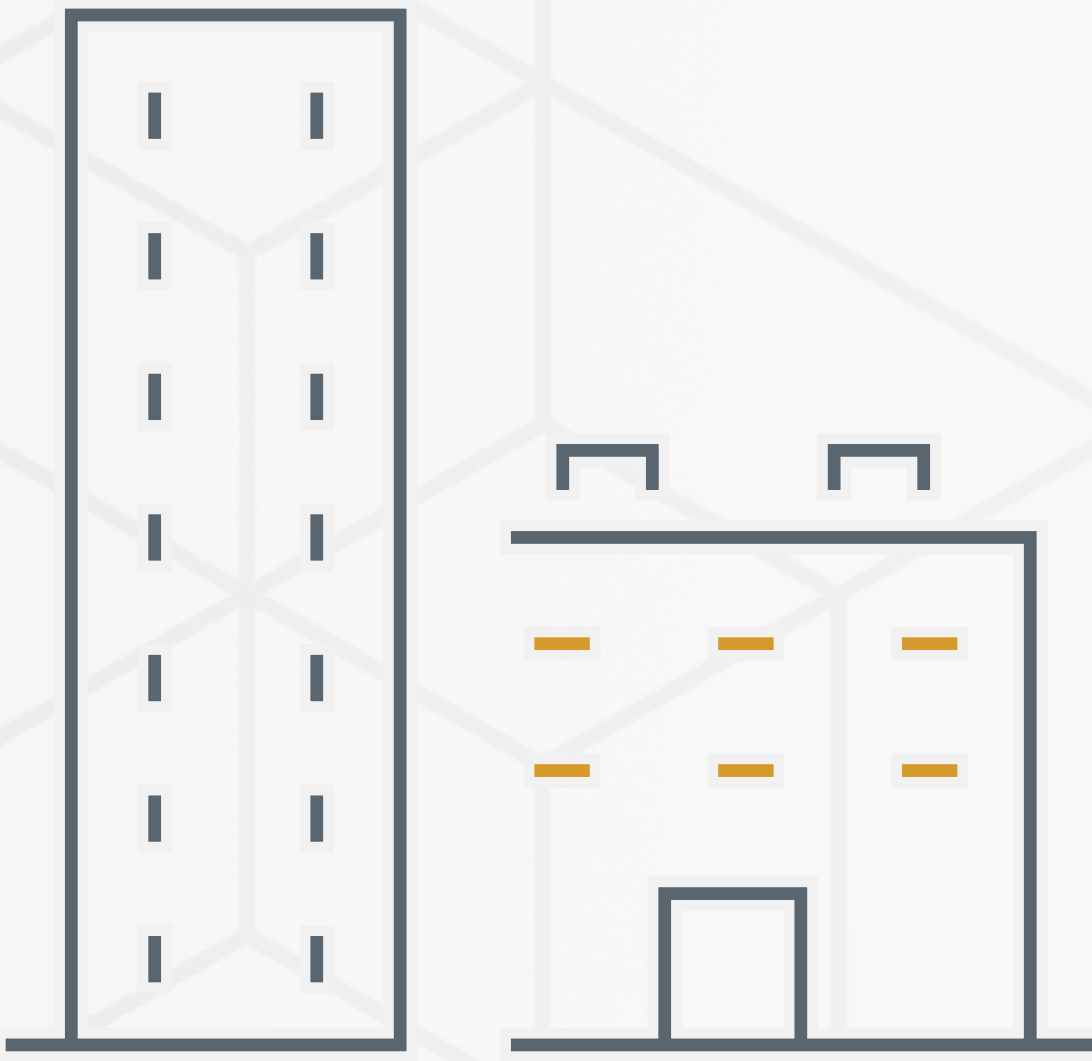
يستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية نقل ملكية العقارات إلى جهة حكومية أو للهيئات والمؤسسات العامة، والجهات والمشروعات ذات النفع العام والتي تحمل هذه الصفة بموجب نظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية.

### مثال

قامت إحدى الهيئات الحكومية بشراء عقار من أحد الأشخاص لاستخدامه في أنشطة تلك الهيئة.

### الشرح

يستثنى البائع في هذه الحالة من سداد ضريبة التصرفات العقارية قبل عملية الإفراغ لصالح الجهة الحكومية، مع وجوب تسجيل العقار في الهيئة العامة للزكاة والدخل قبل الإفراغ في وزارة العدل للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.





## الاستثناءات من ضريبة التصرفات العقارية

التصرف في العقار من قبل جهة حكومية بصفتها سلطة عامة

4



يستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية قيام جهة حكومية بنقل ملكية العقارات بصفتها سلطة عامة خارج إطار ممارسة النشاط الاقتصادي أو الاستثماري أو التجاري.

### مثال

قامت إحدى الهيئات الحكومية ببيع عقار إلى أحد الأشخاص وذلك في إطار ممارستها لوظيفتها كسلطة عامة وليس بغرض ممارستها لنشاط تجاري أو استثماري أو اقتصادي أو كمنافس للقطاع الخاص.

### الشرح

يستثنى البائع (الجهة الحكومية) من سداد ضريبة التصرفات العقارية قبل عملية الإفراغ، مع وجوب تسجيل العقار في الهيئة العامة للزكاة والدخل قبل الإفراغ في وزارة العدل. للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.







## الاستثناءات من ضريبة التصرفات العقارية

5 التصرف في العقار بصورة قسرية في حالات نزع الملكية للمنفعة العامة أو وضع اليد المؤقت على العقار



نقل ملكية عقار (إفراغه) بصورة جبرية للمنفعة العامة بموجب قرار نزع ملكية صادر عن جهة مختصة وفقاً للأنظمة السارية في المملكة.

### مثال

صدر حكم قضائي نافذ بشأن نزع ملكية عقار للمنفعة العامة.

### الشرح

يستثنى مالك العقار من دفع ضريبة التصرفات العقارية قبل عملية الإفراغ العقاري أو التوثيق، مع وجوب التسجيل في الهيئة العامة للزكاة والدخل للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.





## الاستثناءات من ضريبة التصرفات العقارية

التصرف في العقار كهبة موثقة لدى الجهة المختصة للزوج أو الزوجة أو الأقارب حتى الدرجة الثانية.

6



يستثنى من دفع الضريبة نقل ملكية العقار بدون مقابل كهبة من الزوج إلى زوجته أو من الزوجة إلى زوجها، أو لأحد الأقارب حتى الدرجة الثانية، (الأب - الأم - الجد - الجدة وإن علوا، والأولاد ذكورا وإناثاً - وأبناء الأولاد ذكورا وإناثاً وإن نزلوا).

### مثال

وهب شخص أرضه لبنت ابنه، وأراد إفراغ الأرض باسمها في وزارة العدل.

### الشرح

يستثنى المتصرف ( الواهب) من دفع ضريبة التصرفات العقارية على قيمة الأرض قبل عملية الإفراغ العقاري، مع وجوب تسجيل العقار في الهيئة العامة للزكاة والدخل قبل عملية الإفراغ للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.







## الاستثناءات من ضريبة التصرفات العقارية

### التصرف في العقار بموجب وصية شرعية موثقة في حدود ربع تركة الموصي

7



نقل ملكية عقار بدون مقابل تنفيذاً لوصية شرعية موثقة لدى الجهة المختصة بشرط ألا تتجاوز قيمة العقار ربع تركة الشخص الموصي.

#### مثال

أوصى أحد الأشخاص، في حال وفاته، بمنح قطعة أرض - قيمتها 500 ألف - بدون مقابل لأحد أقاربه الذين لا يرثون وذلك بموجب وصية شرعية موثقة لدى الجهة المختصة، علماً بأن القيمة التقديرية لكافة التركة المورثة من ذلك الشخص تبلغ ثلاثة ملايين ريال.

#### الشرح

يستثنى المتصرف ( الموصي ) من ضريبة التصرفات العقارية على تلك الارض حيث لم تتجاوز قيمة الأرض الموصى بها ربع تركة ذلك الشخص، مع وجوب تسجيل العقار في الهيئة العامة للزكاة والدخل قبل عملية الإفراغ للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.





## الاستثناءات من ضريبة التصرفات العقارية

نقل ملكية العقار بصورة مؤقتة كضمان لتمويل أو ائتمان

8



يستثنى من الضريبة نقل ملكية العقار بصورة مؤقتة من قبل مالكة كجزء من منتج مالي شرعي أو كضمان متعلق بالتمويل والتي يتم فيها التنازل عن العقار من قبل مالكة حتى وفائه بالتزاماته تجاه الجهة الممولة ومن ثم يرجع العقار إلى ملكيته مرة أخرى.

### مثال

أراد فرد الحصول على قرض شخصي من أحد المؤسسات المالية، واشترطت المؤسسة أن يتم رهن العقار أو نقله باسمها كضمان لحين سداد الشخص كامل قيمة القرض بالإضافة إلى فوائد الائتمان.

### الشرح

يستثنى ذلك الفرد من دفع ضريبة التصرفات العقارية حيث أن العقار هنا يتم نقل ملكيته نقلاً مؤقتاً لحين سداد المديونية المستحقة للجهة التمويلية ومن ثم يعود بعدها للمالك مرة أخرى، ويجب تسجيل تلك العملية لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل قبل عملية الإفراغ العقاري للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.







## الاستثناءات من ضريبة التصرفات العقارية

عدم خضوع المعاملة للضريبة إلا مرة واحدة، وذلك في الحالات التي يتحقق فيها وحدة أطراف التصرف والعقار والقيمة

9



نقل ملكية العقار تنفيذاً لعقود الإجارة لغرض التملك والإيجار التمويلي المبرمة بعد تاريخ سريان ضريبة التصرفات العقارية، والتي سددت الضريبة المستحقة عليها عند إبرامها.

### مثال

قام أحد الأفراد بشراء عقار بنظام الإجارة الإسلامية بعد سريان ضريبة التصرفات العقارية وقام البائع بسداد ضريبة التصرفات المستحقة 5% في تاريخ إفراغ البائع للجهة التمويلية.

### الشرح

تستثنى عملية الإفراغ من الجهة التمويلية للمستفيد النهائي من ضريبة التصرفات العقارية، حيث سبق وخضع الإفراغ الأول من ذات المعاملة للضريبة وسددت الضريبة المستحقة عليه في تاريخ الإفراغ الأول ويجب تسجيل تلك العملية في الهيئة العامة للزكاة والدخل قبل عملية الإفراغ العقاري للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.





## الاستثناءات من ضريبة التصرفات العقارية



10

نقل ملكية العقار تنفيذاً لعقود الإجارة لغرض التملك وعقود الإيجار التمويلي المبرمة قبل سريان ضريبة التصرفات العقارية.

نقل ملكية العقارات (إفراغها) التي سبق حيازتها من قبل المشتري بموجب عقود إجارة أو عقود إيجار تمويلي مبرمة قبل تاريخ سريان العمل بضريبة التصرفات العقارية.

### مثال

قام أحد الأفراد بشراء عقار بنظام الإجارة الإسلامية في 2012م، وفي 2022م، تم إفراغ ذلك العقار لصالحه بعد سداده لكامل الأقساط المستحقة على العقار.

### الشرح

يستثنى إفراغ ذلك العقار من ضريبة التصرفات العقارية حيث تم إبرام عقد الإجارة وحيازة العقار قبل تاريخ العمل بضريبة التصرفات العقارية ويجب تسجيل تلك العملية في الهيئة العامة للزكاة والدخل قبل عملية الإفراغ العقاري للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.







## الاستثناءات من ضريبة التصرفات العقارية

التصرف العقاري الذي سبق خضوعه لضريبة القيمة المضافة شريطة عدم حدوث أي تغيير على أطراف المعاملة أو قيمة وبنود التعاقد.

11



يقصد بها التصرفات العقارية التي خضعت لضريبة القيمة المضافة في حالات انتقال حيازة العقار قبل تاريخ نقل الملكية والتي استحدثت وسددت عنها ضريبة القيمة المضافة بشكل كامل قبل تاريخ الإفراغ

### مثال

قامت إحدى الشركات بإبرام عقد بيع لعقار مع أحد الأفراد وقامت بنقل حيازة العقار له في بداية عام 2020م على أن يتم نقل ملكية العقار له بتاريخ لاحق، وتم سداد ضريبة القيمة المضافة المستدقة بالكامل في تاريخ نقل الحيازة.

### الشرح

يتم استثناء عملية إفراغ ذلك العقار من قبل نفس البائع لنفس المشتري من ضريبة التصرفات حيث سبق وخضعت نفس المعاملة لضريبة القيمة المضافة عن كامل قيمة العقار محل الإفراغ ويجب تسجيل تلك العملية في الهيئة العامة للزكاة والدخل قبل عملية الإفراغ العقاري للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.





## الاستثناءات من ضريبة التصرفات العقارية

التصرف في العقار بصورة مؤقتة لغرض نقله فيما بين صندوق وأمين حفظ أو العكس أو بين أمناء حفظ لذات الصندوق.

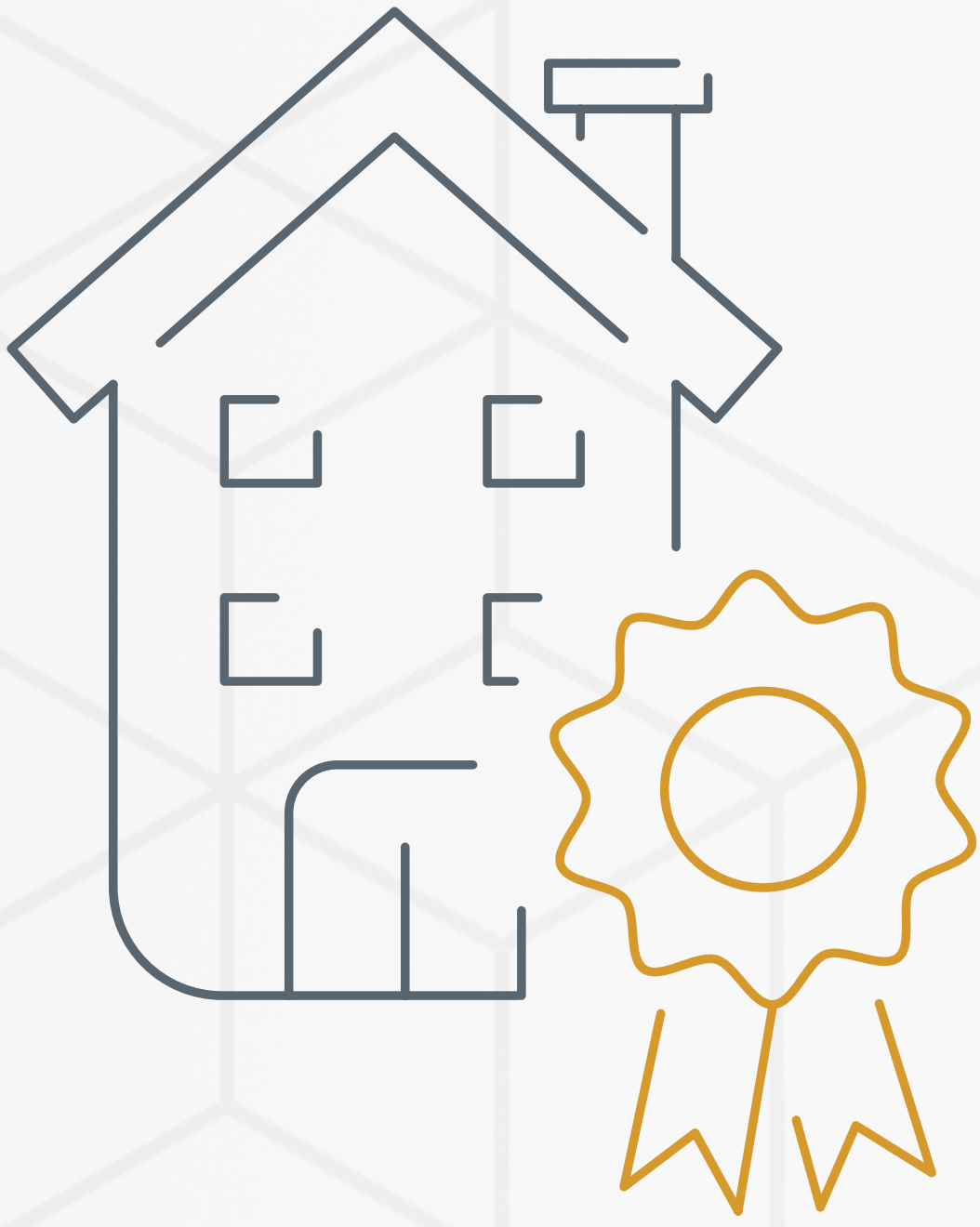
12



يستثنى من ضريبة التصرفات العقارية نقل ملكية العقار أو إفراغه من صندوق عقاري إلى أمين حفظ نظامي تابع له أو العكس أو فيما بين أمناء حفظ لذات الصندوق وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناءً عليه. ويجب تسجيل تلك العملية لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل قبل عملية الإفراغ العقاري للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.

### تقديم العقار كحصة عينية في رأسمال الشركات المساهمة

يستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية، نقل ملكية العقار من خلال استخدامه كحصة عينية في رأسمال الشركات المساهمة بشرط عدم التصرف في الأسهم المقابلة لها لمدة خمس سنوات ويجب تسجيل تلك العملية لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل قبل عملية الإفراغ العقاري للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.







## الاستثناءات من ضريبة التصرفات العقارية

التصرفات العقارية التي يكون أحد أطرافها حكومة أجنبية أو منظمة دولية، أو هيئة، أو بعثة دبلوماسية أو عسكرية أو أحد أعضاء السلك الدبلوماسي أو القنصلي أو العسكري، المعتمدين بالمملكة

13



يستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية نقل ملكية العقار إذا كان أحد طرفي التصرف حكومة أجنبية أو منظمة دولية، أو هيئة، أو بعثة دبلوماسية أو عسكرية أو أحد أعضاء السلك الدبلوماسي أو القنصلي أو العسكري، المعتمدين بالمملكة، وذلك بشرط المعاملة بالمثل. ويجب تسجيل تلك العملية في الهيئة العامة للزكاة والدخل قبل عملية الإفراغ العقاري للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.







ضريبة  
التصرفات  
العقارية  
**RETT**



# إجراءات دفع ضريبة التصرفات العقارية







يقوم البائع بتسجيل كل عملية عقارية  
وسداد ضريبتها إلزامياً قبل أو أثناء عملية  
الإفراغ أو التوثيق

خدمة ضريبة  
التصرفات العقارية



## الإجراءات الخاصة بالهيئة



زيارة موقع الهيئة **gazt.gov.sa** واختيار  
خدمة ضريبة التصرفات العقارية

1



إدخال بيانات البائع ورقم الصك أو  
العقد

2



الإفصاح عن طبيعة العقار ونوعه

3



إدخال قيمة البيع واحتساب مبلغ  
الضريبة

4



إصدار فاتورة سداد بنسبة 5% والحصول  
على الرقم المرجعي، وسداد مبلغ  
الضريبة

5

**سداد**  
نظام سداد للمدفوعات

## الإجراءات الخاصة بوزارة العدل



تزويد الرقم المرجعي لكاتب العدل، ثم  
إنهاء عملية الإفراغ بعد سداد الضريبة

6



أو

توثيق العقد وإشعار البائع بإتمام  
العملية

6



ويقصد بتوثيق العقود: هي أي عملية إفراغ  
أو توثيق عقود بيع أو تصرف عقاري لا تتم  
عن طريق وزارة العدل.

مثل: الإفراغ في المدن الاقتصادية وعقود  
البيع على الخارطة وعقود المنفعة طويلة  
الأمد، وغيرها.

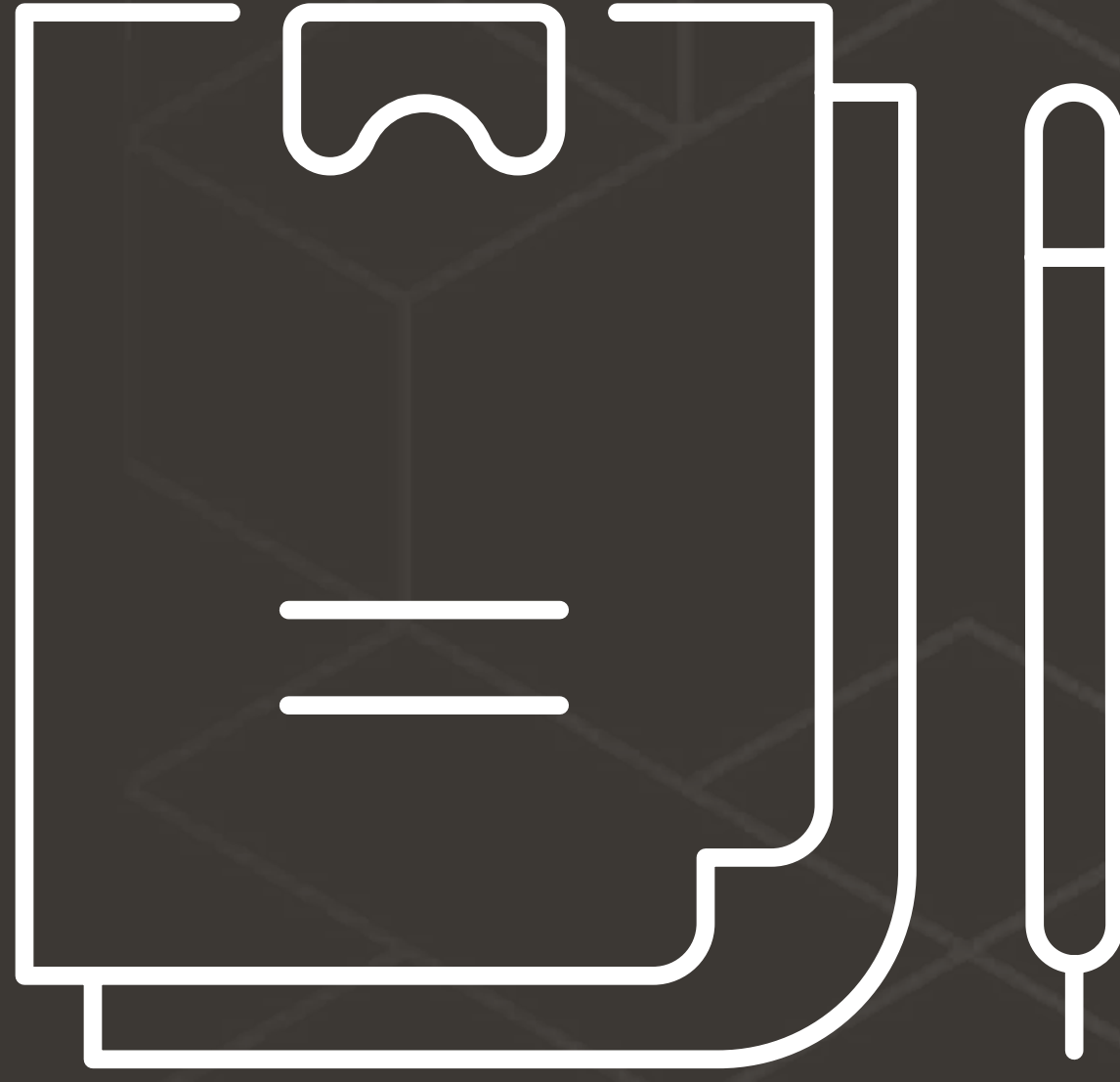
لزيارة موقع الهيئة العامة  
للزكاة والدخل ولبدء الخدمة،  
**اضغط هنا**







ضريبة  
التصرفات  
العقارية  
**RETT**



المخالفات والغرامات







تحتسب غرامة التأخير عن السداد بمبلغ يعادل 5% من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عنه الضريبة.

5%

غرامة لا تقل قيمتها عن 10 آلاف ريال ولا تزيد عن قيمة الضريبة المستحقة وذلك على مخالفة الأحكام الخاصة بضريبة التصرفات العقارية أو القرارات التنفيذية والإدارية اللازمة، كالتأخر، أو عدم الإفصاح بالوقت الصحيح، أو عدم الإفصاح بشكل دقيق، أو تقديم قيمة غير دقيقة للعقار، وغيرها من المخالفات المذكورة في اللائحة.

10  
آلاف ريال

عقوبة التهرب الضريبي تصل إلى غرامة مالية لا تقل عن قيمة الضريبة المستحقة ولا تتجاوز ثلاثة أمثالها.

قيمة  
الضريبة  
المستحقة

المخالفات تقع على البائع وهو المسؤول عن  
توريد قيمة الضريبة إلى الهيئة





تفضل بزيارة موقعنا الإلكتروني لمعرفة  
المزيد عن ضريبة التصرفات العقارية  
[gazt.gov.sa](http://gazt.gov.sa)



تم إعداد هذا الدليل لأغراض إرشادية فقط، ومضمونه قابل  
للتعديل في أي وقت، ولا يعتبر إلزامياً على الهيئة، كما لا يعد  
بمثابة مشورة قانونية، ولا يمكن الاعتماد عليه والعمل بموجبه  
دون الرجوع الى الأحكام النظامية ذات العلاقة.

ويجب على كل شخص خاضع للأنظمة الضريبية التحقق من التزاماته  
النظامية وواجباته، ويكون وحده مسؤولاً عن تطبيق الأنظمة واللوائح  
بشكل صحيح، ولن تكون الهيئة العامة للزكاة والدخل مسؤولة بأي شكل  
من الأشكال عن أي ضرر أو خسارة نتيجة عدم تطبيق الأنظمة الضريبية  
بشكل صحيح.







[gazit.gov.sa](http://gazit.gov.sa)

 19993

[@GAZT\\_KSA](https://twitter.com/GAZT_KSA)