محدَّث: نوفمبر 2026 · الإصدار 1.0

شجرة قرار إعفاءات ضريبة التصرفات العقارية

للتصرفات العقارية الخاضعة لنظام ضريبة التصرفات العقارية الجديد النافذ منذ 10 أبريل 2025. ابدأ من الأعلى وتوقف عند أول مربع أخضر. لكل إعفاء شروط، فتحقق منها قبل التوثيق.

1 هل يوجد تصرف عقاري؟

نقل ملكية عقار في المملكة أو حيازته بقصد التملك، أو حق انتفاع تزيد مدته على 50 سنة، أو نقل 30% فأكثر من حصص شركة عقارية بتصرف واحد أو تصرفات مرتبطة خلال 3 سنوات (النظام، المادة 1؛ اللائحة، المادة 2).

← لا

خارج النطاق

مثل: نقل حصص دون نسبة 30%، وفرز العقار المشترك، وزيادة رأس المال مع بقاء نسب الشركاء، أو دخول شركاء جدد مع احتفاظ الشركاء الحاليين بحصصهم 5 سنوات، والقسمة المستوفية للشروط (الدليل، القسم 3).

↓ نعم

2 هل خضع هذا التصرف نفسه للضريبة من قبل؟

الأطراف نفسها، والعقار نفسه، والقيمة نفسها.

← نعم

لا تُفرض مرة ثانية

يخضع التصرف للضريبة مرة واحدة، وأي تغيير في الأطراف أو العقار أو القيمة يجعله تصرفًا جديدًا خاضعًا (الدليل، البند 5.2).

↓ لا

3 هل ينطبق إعفاء نظامي مع استيفاء جميع شروطه؟

راجع الفئات أدناه (النظام، المادة 3؛ اللائحة، المادة 3؛ الدليل، البند 5.1).

← نعم

معفى: احصل على ما يثبت الإعفاء قبل التوثيق

لا يُوثَّق التصرف دون إثبات السداد أو الإعفاء من الهيئة. وإذا أُخِّل لاحقًا بشرط مدة الاحتفاظ (3 أو 5 سنوات) استحقت الضريبة ووجب سدادها خلال 30 يومًا من الإخلال (الدليل، القسم 4).

أ · الأسرة والتركات

- قسمة التركة بين الورثة في حدود أنصبتهم الشرعية §5.1.1
- الهبة الموثقة للزوج أو الأقارب حتى الدرجة الثالثة، دون نقلها لغير المستحق خلال 3 سنوات §5.1.7
- التصرف تنفيذًا لوصية شرعية موثقة §5.1.8

ب · الأوقاف والجمعيات والقطاع العام

- التصرف دون مقابل لوقف مسجل (التصرف الأول فقط) §5.1.2
- التصرف دون مقابل لجهة خيرية مرخصة أو منها §5.1.3
- التصرف لجهة عامة أو شخصية اعتبارية عامة أو جهة ذات نفع عام §5.1.4
- تصرف الجهة العامة بصفتها سلطة عامة §5.1.5
- نزع الملكية أو وضع اليد المؤقت وفق الأنظمة §5.1.6
- الحكومات الأجنبية والمنظمات الدولية والبعثات الدبلوماسية، بشرط المعاملة بالمثل §5.1.13

ج · الشركات والمجموعات والصناديق

- الحصة العينية في رأس مال شركة في المملكة، مع الاحتفاظ بالحصص 5 سنوات وقوائم مالية مدققة §5.1.12
- من شخص طبيعي إلى شركة أو صندوق مملوك له بالكامل، دون تغيير الملكية 5 سنوات §5.1.18
- بين شركات أو صناديق في المملكة مملوكة بالكامل للشخص نفسه، 5 سنوات §5.1.19
- الاندماج أو الاستحواذ بمقابل حصص فقط §5.1.17
- دون مقابل لشركة أو صندوق مملوك بالكامل لوقف، 5 سنوات §5.1.21
- الحصة العينية في صندوق استثمار عقاري، مع الاحتفاظ بالوحدات حتى انتهاء الصندوق أو 5 سنوات §5.1.24

د · التمويل والصناديق

- النقل المؤقت ضمانًا لتمويل من جهة مرخصة، وإعادته بعد السداد §5.1.9
- النقل المؤقت بين الصندوق وأمين الحفظ أو بين أمناء الحفظ §5.1.11
- عقود الإجارة المنتهية بالتمليك أو الإيجار التمويلي المبرمة قبل سريان الضريبة §5.1.10
- تصرف خضع لضريبة القيمة المضافة قبل توثيقه §5.1.14

هـ · السوق وحالات أخرى

- الطرح العام والتداول في الأوراق المالية المدرجة، وأقل من 50% من وحدات صندوق غير مدرج §5.1.23
- البيع الجبري بأمر محكمة في التصفية §5.1.16
- الإقالة بالتراضي خلال 90 يومًا دون تغيير العقار مع رد كامل المبلغ §5.1.22
- التصرف لمطور مرخص للبيع على الخارطة لمشروع مرخص (الترخيص خلال 90 يومًا، مع سداد الضريبة أو تقديم ضمان) §5.1.20

إعفاء انتهت مدته

- تصرف الشريك قبل سريان النظام دون توثيق: مهلة سنة هجرية من 12/10/1446هـ انتهت نحو 31 مارس 2026 **للتحقق** §5.1.15

الرقم بعد § يشير إلى بند في الدليل الإرشادي التفصيلي لضريبة التصرفات العقارية (الإصدار 6، مايو 2026) الذي يشرح المادة 3 من النظام والمادة 3 من اللائحة.

↓ لا

4 هل المشتري مواطن يشتري مسكنه الأول بشهادة أحقية؟

← نعم

تتحمل الدولة الضريبة حتى مليون ريال

تتحمل الدولة الضريبة عن أول 1,000,000 ريال من قيمة المسكن الأول للمواطن، ويخضع ما زاد للضريبة. وإذا ثبت عدم صحة الأحقية فالمشتري والبائع متضامنان (الدليل، البند 1.1، المثال 14).

← لا

خاضع للضريبة بنسبة 5%

5% من قيمة التصرف (النظام، المادة 2). تُسدد قبل التوثيق أو عنده (النظام، المادة 5)، وخلال 30 يومًا لنقل الحيازة دون توثيق ونقل الحصص وحقوق الانتفاع الطويلة. غرامة التأخير 2% شهريًا بحد أقصى 50%، والتهرب حتى 3 أضعاف الضريبة (الدليل، الإصدار 6).

المصادر: نظام ضريبة التصرفات العقارية (المرسوم الملكي م/84 بتاريخ 19/03/1446هـ، النافذ في 12/10/1446هـ الموافق 10 أبريل 2025) المواد 1–3 و5؛ اللائحة التنفيذية (قرار مجلس إدارة الهيئة 25-03-01 بتاريخ 24 مارس 2025) المادتان 2 و3؛ الدليل الإرشادي التفصيلي لضريبة التصرفات العقارية، الإصدار 6، مايو 2026. تم التحقق في نوفمبر 2026.

هل تريد مطابقة هذه الالتزامات مع منشأتك ومراجعتها من مختص ضريبي سعودي؟ جرّب taxt.ai ←

معلومات عامة فقط، ولا تُعدّ استشارة قانونية أو ضريبية. تعكس الأحكام التي تحققنا منها من إصدارات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك والأنظمة السعودية حتى نوفمبر 2026، وقد تتغير الأحكام وتختلف النتيجة بحسب وقائع منشأتك. راجع أحدث أدلة الهيئة أو استشر مختصًا مؤهلًا قبل اتخاذ أي إجراء.