

تنبيه ضريبي Tax Alert

New 5 per cent tax on real estate transactions in Saudi Arabia

As announced by Royal decree No. (A/84) dated 14/2/1442 H 2 October 2020, real estate transactions will attract a 5 per cent tax which has been effective from 4 October 2020.

Based on the Royal Decree and executive decisions which will be approved, real estate supply (sale) will be exempt from the current 15 per cent VAT, subsequently RETT at the rate of 5 per cent of the property value will now be imposed. The real estate transaction tax, RETT, will be applied to sales, will, financial leasing (ending in ownership) and long-term contracts of more than 50 years.

ضريبة جديدة بنسبة ٥ في المائة على المعاملات العقارية في المملكة العربية السعودية

وفقاً لما أُعلن عنه بالمرسوم الملكي رقم (أ / ٨٤) بتاريخ ١٤ / ٢ / ١٤٤٢ هـ ٢ أكتوبر ٢٠٢٠، ستخضع ضريبة التصرفات العقارية لنسبة ٥٪ اعتباراً من ٤ أكتوبر ٢٠٢٠.

بناءً على المرسوم الملكي واللائحة التنفيذية التي ستتم الموافقة عليها، سيتم إعفاء توريد العقارات (البيع) من ضريبة القيمة المضافة الحالية بنسبة ١٥ في المائة، وبعد ذلك سيتم فرض ضريبة باسم ضريبة التصرفات العقارية على التوريدات العقارية بنسبة وقدرها ٥ في المائة من قيمة التوريد العقاري. سيتم تطبيق ضريبة التصرفات العقارية على البيع والمعاوضة والهبة والوصية والمقايضة والاجارة والايجار التمويلي ونقل حصص في الشركات العقارية، أو تقرير حق انتفاع لمدة تزيد عن ٥٠ عام

The tax will be calculated on the value of the property and in accordance with the agreed value between the seller and the buyer, ensuring that the deal must not be agreed at less than the market value at the time of disposal. The payment is compulsory before or during the discharge by the seller.

Furthermore, additional changes made to further stimulate the real estate market include:

- Raising the amount borne by the state from the value of real estate transactions tax from 850,000 to one million riyals from the purchase price of the first home for Saudi citizens.
- Granting licensed real estate developers, the right to refund the VAT incurred on their goods and services (such as building materials, etc.) which are subject to VAT.

In summary, the following rates apply

Transactions / Description	Previously	Currently	
	VAT before Royal Decree	VAT after Royal Decree	RETT
Selling a residential or commercial property before Royal Decree	15%	Exempted	5%
Sale of commercial, residential, or agricultural land	15%	Exempted	5%
Residential property rental	Exempted	Exempted	Not apply
Commercial real estate rental	15%	15%	Not apply
The first-time house for citizens	The amount borne by the state from the value of the real estate from the purchase price of first house conditional to the property price not exceeding SR 850,000	Exempted	The amount borne by the state from the value of the real estate from the purchase price of first house conditional to the property price not exceeding SR 1000,000
Input tax refund on real estate sold by licensed real estate developers.	Input tax is deducted at the return	The licensed real estate developers only will be able to refund the VAT incurred on their goods and services which were subject to VAT.	Not refundable

وسيتتم احتساب الضريبة على قيمة العقار وفقاً لقيمة العقار المتفق عليها بين البائع والمشتري ، وبشرط ألا تقل عن القيمة السوقية العادلة في تاريخ التصرف. الدفع إلزامي قبل أو أثناء إبراء الذمة من قبل البائع.

تتضمن التغييرات الإضافية التي تم إجراؤها لتحفيز سوق العقارات ما يلي

رفع المبلغ الذي تتحمله الدولة من ضريبة قيمة المعاملات العقارية من ٨٥٠ ألف ريال إلى مليون ريال من سعر شراء المنزل الأول للمواطنين السعوديين:

منح مطوري العقارات المرخص لهم الحق في استرداد ضريبة القيمة المضافة المتكبدة على سلعهم وخدماتهم (مثل مواد البناء ، إلخ) الخاضعة لضريبة القيمة المضافة.

باختصار، نرفق لكم مقارنة بين ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية فيما يتعلق بالمبيعات العقارية:

حاليا	سابقا	الحالات	
ضريبة القيمة المضافة بعد الامر الملكي	ضريبة القيمة المضافة قبل الامر الملكي	بيع عقار سكني أو تجاري	١٥%
معفي	١٥%	بيع أرض (سكنية أو تجارية أو زراعية)	١٥%
معفي	معفي	تأجير عقار سكني	معفي
لا ينطبق	١٥%	تأجير عقار تجاري	١٥%
معفي	معفي	المسكن الأول للمواطنين (فيلا - شقة - وحدة سكنية)	تتحمل الدولة مبلغ الضريبة عما لا يزيد عن ٨٥٠ الف ريال من قيمة العقار
لا يتم خصم ضريبة المدخلات بالإقرارات	يتم خصم ضريبة المدخلات بالإقرارات	[استرداد ضريبة المدخلات عن المبيعات للمطورين العقاريين	لا يتم خصم ضريبة المدخلات بالإقرارات (استرداد ضريبة القيمة المضافة المسددة على المشتريات الخاصة بالعقارات المعفاة من ضريبة القيمة المضافة يتم الاسترداد فيها فقط من قبل المطورين العقاريين المرخصين والمؤهلين بالاسترداد من الهيئة)

About Us

With over 30 years of experience in Saudi Arabia, we understand the needs of businesses who are dynamic, having worked with clients who range in size and industry. Our personalised local approach coupled with our global reach makes Grant Thornton Saudi Arabia the ideal advisers for organisations that are ambitious and who want to go beyond.

As a major global accounting network, we provide the benefits of working with a respected global name, whilst maintaining in-depth local knowledge of the countries in which we operate. Across Saudi Arabia We offer a range of zakat and tax solutions, whatever the size of your business or the challenges you are facing.

Across the globe, companies' tax affairs are facing increasing scrutiny from regulators, communities and clients. Successful organisations need a proactive approach to tax to show how they are meeting their obligations. A positive tax strategy can also increase your reputation for openness and transparency amongst clients and communities.

To discuss the information in this alert, or for related enquiries please contact, Adel Daglas, Director of Zakat and Tax - adaglas@sa.gt.com

grantthornton.sa

معلومات عنا

مع أكثر من ٣٠ عامًا من الخبرة في المملكة العربية السعودية، نحن نتفهم احتياجات الأعمال التجارية الديناميكية، بعد أن عملنا مع عملاء من مختلف الأحجام والصناعات. نهجنا المحلي المتبع يتماشى جنباً إلى جنب مع انتشارنا العالمي مما يجعل من جرانت ثورنتون المملكة العربية السعودية المستشارين المثاليين للمؤسسات الطموحة والتي ترغب في التفوق.

بصفتنا شركة محاسبة عالمية رئيسية، فإننا نقدم خدماتنا بما يليق باسم الشركة عالمياً مع الحفاظ على المعرفة المحلية المتعمقة في البلدان التي نعمل فيها. في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية، نقوم بتقديم مجموعة من الحلول والاستشارات المتعلقة بالزكاة والضرائب، ومهما كان حجم عملك أو التحديات التي تواجهها.

في جميع أنحاء العالم، أصبحت الشركات تواجه المزيد من التدقيق والمراجعة الضريبية من قبل هيئة الضرائب لذلك فإن الشركات الناجحة تحتاج إلى نهج استباقي واضح فيما يتعلق بالضرائب لأظهار مدى التزام تلك الشركات بالتشريعات الضريبية. يمكن للاستراتيجية الضريبية الإيجابية أن تعبر عن مدى الشفافية التي تتمتع بها الشركات والمجتمعات على حد سواء.

لمناقشة المعلومات الواردة في هذا التحديث الضريبي، أو للاستفسارات ذات الصلة يرجى التواصل مع عادل دغلاس، مدير قسم الزكاة والضريبة، adaglas@sa.gt.com

grantthornton.sa