ملخص في صفحة

محدَّث: نوفمبر 2026 · الإصدار 1.0

dariba.

ضريبة التصرفات العقارية في صفحة واحدة

ضريبة التصرفات العقارية ضريبة بنسبة 5% على التصرف في العقار داخل المملكة، تُفرض على التصرف نفسه لا على الربح. تغطي هذه الصفحة النظام الجديد النافذ منذ 10 أبريل 2025.

5%
من قيمة التصرف العقاري

القيمة السوقية
حدٌّ أدنى للوعاء: لا يقل عن القيمة السوقية العادلة

30 يومًا
لسداد ضريبة التصرفات غير الموثقة

مليون ريال
المسكن الأول: تتحمل الدولة الضريبة حتى هذا الثمن

01 ما الذي يخضع للضريبة

- نقل ملكية عقار في المملكة أو حيازته بقصد التملك: البيع والهبة والمقايضة والحكم القضائي والحصة العينية.
- حق الانتفاع الذي تزيد مدته على 50 سنة.
- نقل 30% فأكثر من حصص شركة عقارية بتصرف واحد أو تصرفات مرتبطة خلال 3 سنوات.
- العقار المكتمل وتحت الإنشاء وعلى الخارطة، سكنيًا أو تجاريًا أو أرضًا، أيًّا كانت الجنسية.

(النظام، المادة 1؛ اللائحة، المادة 2)

02 النسبة والوعاء والمكلف

5% من إجمالي قيمة التصرف العقاري: المقابل المتفق عليه، على ألا يقل عن القيمة السوقية العادلة في تاريخ التصرف (اللائحة، المادة 2(أ)). وتدخل في القيمة الملحقات والتراخيص والحقوق غير القابلة للفصل عن العقار. والمكلف هو **المتصرف** (البائع أو الواهب)، وقد يصبح المتصرف إليه مسؤولًا بالتضامن، واشتراط تحمل المشتري للضريبة لا ينقل الالتزام النظامي.

03 ملخص الإعفاءات

يجب استيفاء جميع الشروط، ويجب تسجيل التصرف المعفى في البوابة. أبرز الفئات (النظام، المادة 3؛ اللائحة، المادة 3؛ الدليل، البند 5.1):

الأسرة: قسمة التركة بين الورثة، والهبة الموثقة للزوج أو الأقارب حتى الدرجة الثالثة (احتفاظ 3 سنوات)، والوصية الموثقة

الخيري والعام: الأوقاف المسجلة، والجمعيات الخيرية المرخصة، والجهات العامة، ونزع الملكية، والحكومات الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل

الشركات والمجموعات: الحصة العينية في رأس المال، والنقل إلى شركة أو صندوق مملوك بالكامل، والمجموعات المملوكة بالكامل، والاندماج مقابل حصص (احتفاظ 5 سنوات)

التمويل والسوق: النقل ضمانًا للممول، والنقل بين الصندوق وأمين الحفظ، والأوراق المالية المدرجة والطرح العام، والبيع الجبري بحكم قضائي، والإقالة خلال 90 يومًا، والمطور المرخص للبيع على الخارطة

الإخلال اللاحق بشرط مدة الاحتفاظ يجعل الضريبة مستحقة خلال 30 يومًا من الإخلال (الدليل، القسم 4).

04 متى تستحق

- **التصرفات الموثقة:** في تاريخ التوثيق، ويجب السداد في ذلك التاريخ أو قبله، ولا يُتم الموثق النقل دون ما يثبت السداد أو الإعفاء (الدليل، البند 4.3).
- **غير الموثقة:** تحدد المادة 4 من اللائحة تاريخ الاستحقاق بحسب النوع (تسليم الحيازة، أو منح حق الانتفاع، أو نقل الحصص)، وإلا فأسبق التاريخين: إبرام الاتفاق غير المشروط أو النقل الفعلي؛ ويكون السداد خلال 30 يومًا (اللائحة، المادة 5(ب)).

05 خطوات التسجيل والسداد

1. الدخول إلى بوابة الهيئة (المتصرف أو ممثله المفوض).
2. تسجيل التصرف: الأطراف، ورقم الصك أو العقد، والعقار، والقيمة، وهل هو خاضع أو معفى (اللائحة، المادة 11(أ)).
3. طلب الإعفاء مع مستنداته، فتصدر الهيئة إشعار الإعفاء.
4. للتصرف الخاضع: تحتسب البوابة 5% وتصدر فاتورة سداد برقم مرجعي فريد.
5. السداد، ثم تؤكد الهيئة التسجيل.
6. تقديم إشعار السداد أو الإعفاء إلى الموثق، والاحتفاظ بالسجلات.

06 الغرامات

- التأخر في السداد: 2% من الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه، بحد أقصى 50%.
- المخالفات الأخرى: غرامة لا تزيد على الضريبة المستحقة أو 50,000 ريال أيهما أكبر.
- التهرب: غرامة لا تزيد على ثلاثة أمثال الضريبة.

(النظام، المادتان 14–15؛ جدول الغرامات في الدليل، الإصدار 6)

07 ضريبة القيمة المضافة مستقلة

- حلت ضريبة التصرفات العقارية محل ضريبة القيمة المضافة على بيع العقار منذ 4 أكتوبر 2020، وبيع العقار معفى عمومًا من ضريبة القيمة المضافة (اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة، المادة 30) VERIFY .
- التصرف الذي فُرضت عليه ضريبة القيمة المضافة قبل التوثيق معفى من ضريبة التصرفات العقارية (الدليل، البند 5.1.14)، فلا يُفرض على التصرف نفسه ضريبتان.
- إيجار العقار التجاري خاضع بالنسبة الأساسية (15%)، والإيجار السكني معفى، وعمولات الوساطة خاضعة بنسبة 15%.

المصادر: نظام ضريبة التصرفات العقارية (المرسوم الملكي م/84 بتاريخ 19/03/1446هـ، النافذ في 10 أبريل 2025) المواد 1–3 و5 و14–15؛ اللائحة التنفيذية (مجلس إدارة الهيئة، 24 مارس 2025) المواد 2–5 و11؛ الدليل الإرشادي المفصل لضريبة التصرفات العقارية، الإصدار 6، مايو 2026؛ اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة، المادة 30؛ أدلة dariba.co. تم التحقق في نوفمبر 2026.

اقرأ المزيد من أدلة الضرائب السعودية على dariba.co

اقرأ على dariba.co ←

تحتاج من ينجزها لمنشأتك؟ taxt.ai

معلومات عامة فقط، وليست استشارة ضريبية أو قانونية. تستند إلى إصدارات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك والأنظمة السعودية كما تحققنا منها في نوفمبر 2026. النص العربي للأنظمة هو المعتمد، والأحكام قد تتغير، ووقائعك وتواريخك الفعلية هي التي تحدد النتيجة.