



الدليل الإرشادي لضريبة

القيمة المضافة

قطاع العقارات

النسخة الأولى - أغسطس 2021

تنويه:

يهدف هذا الدليل إلى توفير فهم عام للمعاملات المرتبطة بقانون ضريبة القيمة المضافة ولائحة التنفيذية في سلطنة عُمان، كما أنه يوضح الاجراءات المتعلقة بالإمتثال الضريبي ، ومن غير المتوقع ان يوفر هذا الدليل معالجة شاملة لجميع المسائل الضريبية المحتملة التي قد تنشأ. وبالرغم من أن جهاز الضرائب قد اتخذ ما يلزم لضمان صحة جميع المعلومات الواردة في هذا الدليل، فإن جهاز الضرائب لن يكون مسؤولاً عن أي أخطاء أو إجراءات قد تصدر من قبل الخاضع للضريبة ، أو حدوث أي خسائر مالية أو غيرها من الخسائر التي قد يتكبدها أي شخص يستخدم المعلومات الواردة في هذا الدليل. جميع المعلومات الواردة قد تم تحديثها في وقت الاعداد وسوف تخضع للتغيير عند الضرورة.

حقوق النشر:

حقوق النشر (2021). كل الحقوق محفوظة لجهاز الضرائب ، وتخضع لقانون حقوق النشر في سلطنة عُمان. قد يتم سحب الدليل، كلياً أو جزئياً، عن طريق نشر دليل جديد، ولا يجوز إعادة إنتاج أي جزء من هذا الدليل أو تخزينه في نظام استرجاع أو نقله بأي شكل، بما في ذلك من الموقع مباشرة لأي أغراض تجارية دون إذن كتابي من جهاز الضرائب. في حال نسخ أو اقتباس المحتوى، يجب الإشارة الى المصدر.

جدول المحتويات

1. المقدمة

- 1.1 لمحة عامة.....6
- 1.2 جهاز الضرائب6
- 1.3 محتوى هذا الدليل.....6
- 1.4 التعريفات.....7
2. التسجيل في ضريبة القيمة المضافة9

3. التوريدات في قطاع العقارات

- 3.1 المعالجة الضريبية لتوريدات العقارات10
- 3.2 تعريف العقارات.....11
- 3.3 بيع وتأجير العقارات.....11
- 3.4 توريدات أخرى مرتبطة بالعقارات.....11
- 3.5 تحويل النشاط.....12

4. الأراضي غير المطورة (الأراضي الفضاء)

- 4.1 تعريف الأراضي غير المطورة.....12
- 4.2 تطبيق ضريبة القيمة المضافة على الأراضي غير المطورة.....12
- 4.3 متى يتم اعتبار الأراضي بأنها مطورة؟.....12
- 4.4 تأجير الأراضي غير المطورة بغرض تطويرها.....13

5. العقارات السكنية

- 5.1 تعريف العقارات السكنية.....13

- 14.....إعادة بيع العقارات السكنية.....5.2
- 14.....تأجير العقارات للأغراض السكنية.....5.3
- 14.....المعاملة الضريبية لمواقف السيارات.....5.4
- 14.....المعالجة الضريبية لرسوم الخدمات المتعلقة بالعقارات السكنية.....5.5
- 14.....التوريد المكون من سلع أو خدمات أو من مجموعة من السلع والخدمات.....5.6
- 15.....العقارات التي يمتلكها الافراد.....5.7

6. العقارات التجارية

- 15.....تعريف العقارات التجارية.....6.1
- 15.....المعاملة الضريبية للعقارات التجارية.....6.2

7. الاستخدام المختلط للعقارات

- 16.....تعريف الاستخدام المختلط للعقار.....7.1
- 16.....استرداد ضريبة القيمة المضافة على تكاليف بناء العقارات.....7.2
- 16.....استرداد ضريبة القيمة المضافة على نفقات الإصلاح والصيانة.....7.3

8. مكان التوريد

- 17.....مكان توريد العقارات والخدمات المرتبطة بها.....8.1
- 18.....تقديم الخدمات من قبل غير المقيمين.....8.2
- 18.....العقارات داخل المنطقة الخاصة.....8.3

9. خدمات التشييد و البناء

- 19.....تعريف خدمات التشييد والبناء.....9.1
- 19.....المعالجة الضريبية لخدمات التشييد والبناء.....9.2
- 19.....تاريخ استحقاق الضريبة لخدمات التشييد والبناء.....9.3

20.....	9.4 الدفعات المحتجزة.....
20.....	9.5 عيوب البناء.....
21.....	9.6 المباني المكتملة جزئياً.....
21.....	10. أحكام انتقالية.....
	11. الإقرار عن ضريبة القيمة المضافة
22.....	11.1 تاريخ استحقاق الضريبة.....
22.....	11.2 إصدار الفواتير.....
23.....	11.3 تقديم الاقرارات الضريبية.....
23.....	11.4 حفظ السجلات.....
24.....	11.5 تصحيح الأخطاء السابقة.....
24.....	12. العقوبات.....
	13. للمزيد من الاستفسارات
25.....	13.1 معلومات الاتصال.....
25.....	13.2 النماذج والمنشورات.....
25.....	13.3 أخبار ضريبة القيمة المضافة.....

1. المقدمة

1.1 لمحة عامة

وقعت سلطنة عُمان ودول مجلس التعاون الخليجي على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليج العربية ("اتفاقية ضريبة القيمة المضافة") في نوفمبر 2016. ووفقاً لأحكام الاتفاقية الموحدة، أصدرت سلطنة عُمان المرسوم السلطاني رقم 2020/121 بإصدار قانون ضريبة القيمة المضافة ("القانون") بتاريخ 12 أكتوبر 2020 ولائحته التنفيذية ("اللائحة") بتاريخ 10 مارس 2021.

1.2 جهاز الضرائب

يتولى جهاز الضرائب تطبيق ضريبة القيمة المضافة وإدارتها في سلطنة عُمان وفقاً للصلاحيات الممنوحة له بموجب القانون واللائحة والقرارات الصادرة. ويشمل ذلك تسجيل وإلغاء تسجيل الأشخاص الخاضعين للضريبة، وإدارة عملية تقديم إقرارات ضريبة القيمة المضافة، والقيام بالفحص والتدقيق والزيارات الميدانية وتحصيل ورد ضريبة القيمة المضافة. كما يتمتع الجهاز أيضاً بصلاحيات فرض العقوبات والغرامات في حالات عدم الامتثال لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

1.3 محتوى هذا الدليل

يتمثل الغرض الاساسي لهذا الدليل في تقديم إرشادات تتعلق بتطبيق ضريبة القيمة المضافة على قطاع العقارات في السلطنة ، بما في ذلك بيع وتأجير العقارات السكنية والتجارية وتوريد الخدمات المتعلقة بها.

يعكس الدليل تفسير جهاز الضرائب لكيفية تطبيق ضريبة القيمة المضافة والمعاملات المرتبطة بقطاع العقارات بحسب ما ورد في قانون ضريبة القيمة المضافة واللائحة التنفيذية حتى تاريخ إصدار هذا الدليل. هذا المستند دليل إرشادي بحت وقد لا يتضمن جميع الأحكام التشريعية المرتبطة بقطاع العقارات. لا يعتبر هذا الدليل مُلزماً للجهاز، أو لأي شخص خاضع للضريبة فيما يتعلق بأي معاملة يتم القيام بها، ولا يمكن الاستناد اليه في حالة المنازعات.

ولمزيد من المعلومات عن ضريبة القيمة المضافة الرجاء زيارة الموقع الالكتروني لجهاز الضرائب :

www.taxoman.gov.om

1.4 التعريفات

- **الشخص** : الشخص الطبيعي أو الاعتباري، ويشمل شركة المحاصة، واتفاقات المشاركة التي تعقد خارج السلطنة، ولا تتخذ شكل شركة.
- **الخاضع للضريبة**: الشخص الذي يمارس النشاط بصفة مستقلة بهدف تحقيق الدخل، وتم تسجيله لدى الجهاز أو يكون ملزماً بالتسجيل لديه وفقاً لأحكام القانون.
- **العميل**: متلقي السلع أو الخدمات.
- **ضريبة المخرجات**: ضريبة القيمة المضافة المستحقة التي يتم فرضها على التوريد الخاضع للضريبة للسلع والخدمات.
- **ضريبة المدخلات**: ضريبة القيمة المضافة التي يتحملها الخاضع للضريبة فيما يتعلق بالسلع أو الخدمات الموردة له أو المستوردة لأغراض مزاوله النشاط.
- **المعدل الأساسي (5%)**: معدل ضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% المطبق على التوريد الخاضع للضريبة لمعظم السلع والخدمات. يحق للخاضع للضريبة خصم ضريبة المدخلات المرتبطة بالتوريدات الخاضعة بالمعدل الأساسي.
- **معدل الصفر بالمائة (0%)** : يطبق معدل ضريبة القيمة المضافة بنسبة 0% على توريدات معينة للسلع والخدمات. يحق للخاضع للضريبة خصم ضريبة المدخلات المرتبطة بالتوريدات الخاضعة لمعدل الصفر بالمائة.
- **التوريدات المعفاة**: التوريدات التي لا تفرض عليها الضريبة. ولا يحق للخاضع للضريبة خصم ضريبة المدخلات المرتبطة بالتوريدات المعفاة.
- **التوريدات الخاضعة للضريبة**: التوريدات التي تفرض عليها الضريبة سواء بالمعدل الأساسي او بمعدل الصفر بالمائة. ويتم القيام بها في السلطنة بمقابل كجزء من النشاط الاقتصادي للشخص الخاضع للضريبة وتخصم ضريبة المدخلات المتعلقة بها.
- **المقابل**: كل ما حصل أو سوف يحصل عليه المورد الخاضع للضريبة من العميل أو من الغير لقاء توريد السلع أو الخدمات، متضمناً الضريبة.
- **السلع**: جميع الأصول المادية، وتشمل ايضاً المياه وجميع أنواع الطاقة بما في ذلك الكهرباء والغاز واللاذارة والتدفئة والتبريد وتكييف الهواء.
- **الخدمات**: كل توريد بخلاف توريد السلع.

- **آلية الاحتساب (التكليف) العكسي:** الآلية التي يكون بموجبها العميل الخاضع للضريبة ملزماً باحتساب الضريبة المستحقة نيابة عن المورد. (أي أن العميل يتصرف كما لو كان هو المورد والمتلقي للسلع الخاضعة للضريبة ويقوم باحتساب الضريبة المستحقة).
- **الفترة الضريبية:** الفترة الزمنية التي يجب احتساب الضريبة الصافية عنها ويقدم عنها الإقرار الضريبي وفقاً لأحكام القانون.
- **صافي الضريبة:** ضريبة القيمة المضافة الناتجة عن خصم ضريبة القيمة المضافة القابلة للخصم من ضريبة القيمة المضافة المستحقة عن نفس الفترة الضريبية، وقد يكون صافي ضريبة القيمة المضافة إما واجب السداد أو قابل للاسترداد، (أي ضريبة المخرجات مخصوماً منها ضريبة المدخلات).
- **حد التسجيل الإلزامي:** الحد الأدنى لقيمة التوريدات الفعلية أو المتوقعة التي يصبح عندها الخاضع للضريبة ملزماً بالتسجيل لأغراض ضريبة القيمة المضافة وفقاً لأحكام القانون وهي ثمانية وثلاثين ألفاً وخمسمائة (38,500) ريال عماني.
- **حد التسجيل الاختياري:** الحد الأدنى لقيمة التوريدات أو المصروفات الفعلية أو المتوقعة التي يمكن للخاضع للضريبة عندها التقدم للتسجيل لأغراض ضريبة القيمة المضافة، وهي تسعة عشر ألفاً ومائتان وخمسون (19,250) ريال عماني.
- **المجموعة الضريبية:** شخصان أو أكثر من الخاضعين للضريبة والمسجلين كشخص واحد خاضع للضريبة.
- **مكان التوريد:** مكان توريد سلعة أو خدمة.
- **مقر العمل:** مكان تأسيس الشخص قانوناً أو مكان مركز الإدارة الفعلية الذي تتخذ فيه القرارات الرئيسية بتسيير الأعمال عند اختلافه عن مكان التأسيس.
- **المنشأة المستقرة:** المقر الثابت للنشاط غير مقر العمل الذي يمارس فيه أي شخص أجنبي النشاط - كلياً أو جزئياً - في السلطنة سواء بطريقة مباشرة أو عن طريق وكيل يكون تابعا له.
- **محل الإقامة:** المكان الذي يوجد فيه مقر العمل أو المنشأة المستقرة، أو مكان الإقامة المعتاد بالنسبة للشخص الطبيعي الذي لا يتوفر له مقر عمل أو منشأة مستقرة، أو المكان الأكثر ارتباطاً بالتوريد إذا كان للشخص محل إقامة في أكثر من دولة.
- **الأصول الرأسمالية:** الأصل الرأسمالي هو كل أصل مادي أو غير مادي يتم تخصيصه من قبل الشخص الخاضع للضريبة للاستخدام طويل الأجل كأداة تجارية (مثل الأرض، والبناء، والآلات، والمركبات التجارية، والمعدات، وما إلى ذلك).

- **النشاط الاقتصادي:** النشاط الذي يمارس بصورة مستمرة ومنتظمة، وبصفة خاصة النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني أو الحرفي أو الخدمي.
- **العقار السكني:** يقصد بالعقار السكني أي مبنى أو جزء منه مصمم ومهيأ لأغراض سكنية، وحاصل على الموافقات المطلوبة من الجهة المختصة لهذا الغرض.
- **الأرض غير المطورة (الأراضي الفضاء):** الأرض التي لا يوجد عليها أي منشآت أو هياكل، أو جزء من هياكل مكتملة فوق سطحها أو في باطن الأرض.
- **العقارات التجارية:** هي أي مبنى أو أرض، بخلاف العقار السكني أو الأرض غير المطورة.

2. التسجيل في ضريبة القيمة المضافة

خلال الفترة الانتقالية من تطبيق ضريبة القيمة المضافة، متطلبات التسجيل مختلفة وتم إعداد دليل منفصل لها بعنوان التسجيل في ضريبة القيمة المضافة (المرحلة الانتقالية).

اما بالنسبة للمعلومات الواردة في هذا الدليل فهي تمثل المتطلبات التي ستدخل حيز التنفيذ بعد المرحلة المذكورة. تعتبر ضريبة القيمة المضافة ضريبة ذاتية التقييم، ولذلك يتعين على كل شخص أن يقيم باستمرار ضرورة التسجيل في ضريبة القيمة المضافة. وبشكل عام التسجيل في ضريبة القيمة المضافة يكون إما تسجيل إلزامي أو تسجيل اختياري، فإذا تجاوز الشخص الخاضع للضريبة حد التسجيل الإلزامي، فإنه يعتبر ملزماً بالتسجيل، أما إذا تجاوز حد التسجيل الاختياري، فله خيار التسجيل.

يجب أخذ الآتي في الاعتبار عند التسجيل في ضريبة القيمة المضافة:

- التوريدات الخاضعة للضريبة (أي التوريدات الخاضعة للضريبة بالمعدل الأساسي او بمعدل الصفر بالمائة) مخصوما منها قيمة أي توريدات تشكل جزءاً من الأصول الرأسمالية للشركة.
- التوريدات البينية للسلع والخدمات.
- قيمة السلع والخدمات الموردة للخاضع للضريبة في السلطنة الخاضعة لآلية الاحتساب العكسي.

حد التسجيل الإلزامي:

يجب على كل شخص مقيم في السلطنة تقييم ضرورة التسجيل لأغراض الضريبة بإجراء أي من الاختبارات التالية:

(1) **اختبار الأثر الرجعي:** إذا تجاوزت القيمة الإجمالية للتوريدات الحد الإلزامي للتسجيل لضريبة القيمة المضافة والبالغ ثمانية وثلاثون الفا وخمسمائة (38,500) ريال عماني في الشهر الحالي بالإضافة إلى الأحد عشر شهراً السابقة.

(2) **الاختبار التقديري:** إذا كان من المتوقع أن تتجاوز القيمة الإجمالية للتوريدات الحد الإلزامي للتسجيل لضريبة القيمة المضافة البالغ (38,500 ريال عماني) في الشهر الحالي بالإضافة إلى الأحد عشر شهراً القادمة.

يجب إجراء هذه الاختبارات بشكل مستمر شهريا من قبل الشخص الغير مسجل والذي يقوم بمزاولة نشاط اقتصادي.

وإذا تجاوز الخاضع للضريبة الحد الإلزامي في أي من الحالتين، فيجب عليه التقدم بطلب للتسجيل في ضريبة القيمة المضافة.

يُلزم الشخص الغير مقيم في دول المجلس الذي يقوم بأي توريد خاضع للضريبة في السلطنة بالتسجيل لأغراض الضريبة بغض النظر عن القيمة الاجمالية لمبيعاته.

حد التسجيل الاختياري:

لأغراض التسجيل الاختياري، يجوز لأي شخص التسجيل في ضريبة القيمة المضافة بناءً على قيمة التوريدات أو المصروفات. على سبيل المثال، قد تختار شركة تجارية لم تبدأ بعد نشاطها الاقتصادي كلياً - ولكنها تعتزم ذلك - وقد تكبدت مصروفات خاضعة لضريبة القيمة المضافة تتجاوز حد التسجيل الاختياري، أن تقوم بالتسجيل لأغراض الضريبة.

يحق لكل شخص مقيم في السلطنة التسجيل اختياريًا عن طريق إجراء أي من الاختبارات التالية:

1) اختبار الأثر الرجعي:

- أ. إذا تجاوزت القيمة الاجمالية للتوريدات حد التسجيل الاختياري لضريبة القيمة المضافة البالغ تسعة عشر ألفاً ومائتان وخمسون (19,250) ريال عُماني في الشهر الحالي بالإضافة إلى الأحد عشر شهراً السابقة.
- ب. إذا تجاوزت القيمة الإجمالية للمصروفات حد التسجيل الاختياري لضريبة القيمة المضافة البالغ تسعة عشر ألفاً ومائتان وخمسون (19,250) ريال عُماني في الشهر الحالي بالإضافة إلى الأحد عشر شهراً السابقة.

2) الاختبار التقديري:

- أ. إذا كان من المتوقع أن تتجاوز القيمة الإجمالية للتوريدات حد التسجيل الاختياري لضريبة القيمة المضافة (19,250 ريال عماني) في الشهر الحالي بالإضافة إلى الأحد عشر شهراً القادمة.
- ب. إذا كان من المتوقع أن تتجاوز القيمة الإجمالية للمصروفات حد التسجيل الاختياري لضريبة القيمة المضافة (19,250 ريال عماني) في الشهر الحالي بالإضافة إلى الأحد عشر شهراً القادمة.

يجوز للشخص الغير مسجل الذي يزاول نشاطاً اقتصادياً إجراء هذه الاختبارات بشكل مستمر شهرياً.

وإذا تجاوز حد التسجيل الاختياري في احد الحالات، فله حق التسجيل في ضريبة القيمة المضافة.

3. التوريدات في قطاع العقارات

3.1 المعالجة الضريبية لتوريدات العقارات

فيما يلي ملخص بالمعالجات الضريبية لتوريدات العقارات في السلطنة وفقا لاحكام القانون واللائحة :

المعالجة الضريبية			نوع التوريد
معفي	%0	%5	
		✓	تأجير وبيع العقار التجاري (يشمل الشقق الفندقية، والمخازن والمحلات التجارية، ومواقف السيارات)
		✓	البيع الأول للعقار السكني
✓			اعادة بيع العقارات السكنية
✓			الأراضي (الفضاء) غير المطورة
✓			تأجير العقارات للأغراض السكنية
	✓		العقار الواقع ضمن المناطق الحرة و المناطق الاقتصادية الخاصة (وفق الشروط المحددة في القانون واللائحة)

3.2 تعريف العقارات

يقصد بالعقار بشكل عام أي مساحة محددة من الأرض أو أي مبنى أو هيكل أو عمل هندسي مرتبط بشكل دائم بالأرض، بما في ذلك أي سلع ملحقة بشكل دائم بأي مبنى أو هيكل بناء أو عمل هندسي.

هل تعتبر عقار؟		نوع السلع
لا	نعم	
	✓	الأراضي الفضاء
	✓	المباني المثبتة بشكل دائم بالأرض
✓		المساكن المؤقتة التي يمكن نقلها دون تلف
✓		المفروشات والأجهزة غير المثبتة بشكل دائم بالعقار
✓		الأجهزة غير المثبتة بشكل دائم بالمباني
	✓	مواقف السيارات
✓		البيوت المتنقلة (الكرفانات)
	✓	مستشفى

3.3 بيع وتأجير العقارات

لأغراض ضريبة القيمة المضافة، تعتمد المعالجة الضريبية لبيع العقارات وتأجيرها ومنح الحقوق فيها على الخصائص الفعلية المرتبطة بهذه المعاملات، ويتم تطبيق احكام القانون بحسب كل حالة على حدة. ويجب تحديد تاريخ استحقاق الضريبة على هذه التوريدات بموجب احد المادتين (26) أو (27) من القانون بحسب طبيعة التوريدات.

3.4 توريدات أخرى مرتبطة بالعقارات

هناك توريدات أخرى ترتبط بشكل وثيق بالعقارات، وتشمل ما يلي:

- أعمال الهندسة والدراسات والإدارة والإشراف على أعمال تنفيذ البناء.
- خدمات البناء والهدم والخدمات المتعلقة بتنفيذ البناء.
- أعمال تجارة الأبنية وإدارتها وصيانتها وإصلاحها وأعمال الوكلاء والوسطاء العقاريين وأعمال الخبراء العقاريين وغيرهم ممن يقومون بمهام وأعمال تتعلق بالعقارات.

3.5 تحويل النشاط

لا يعد توريداً خاضعاً للضريبة، قيام الخاضع للضريبة ببيع العقارات التي تعد جزءاً من تحويل نشاطه -كلياً أو جزئياً - إلى شخص آخر خاضع للضريبة إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في القانون واللائحة ومن أهمها:

- أن يكون الجزء من النشاط الذي تم تحويله بشكل جزئي، من الممكن تشغيله بصورة مستقلة .
- أن يقوم المحول إليه باستخدام الأصول بما فيها العقارات للقيام بنفس نوع النشاط الذي يمارسه الشخص المحول
- ألا يترتب على التحويل سلسلة من التحويلات الفورية المتتالية للأصول بما فيها العقارات.

4. الأراضي غير المطورة (الأراضي الفضاء)

4.1 تعريف الأراضي غير المطورة

وفقاً للمادة (47)، البند (4) من القانون ، الأرض غير المطورة هي الأرض التي لا يوجد عليها أي منشآت أو هياكل، أو جزء من هياكل مكتملة فوق سطحها أو في باطن الأرض.

4.2 تطبيق ضريبة القيمة المضافة على الأراضي غير المطورة

يعفى بيع وتاجير الأراضي غير المطورة من ضريبة القيمة المضافة. لذلك لا يحق للمورد استرداد أي ضريبة تحملها على المصروفات المرتبطة بتوريد الأراضي غير المطورة كالرسوم القانونية أو رسوم الوسطاء، وعندما يتم توريد قطعة أرض لا تعد ضمن تعريف "الأرض غير المطورة"، فإنه يتم اعتبارها أرضاً تجارية وعليه سيخضع التوريد للضريبة بالمعدل الأساسي 5%، ويتم تقييم ذلك لكل حالة على حدة.

4.3 متى يتم اعتبار الأراضي بأنها مطورة؟

الأرض التي يوجد عليها أي منشآت أو هياكل، أو جزء من هياكل مكتملة فوق سطحها أو في باطن الأرض. ولاغراض تحديد إذا ما كانت الأرض مطورة، يعتبر البناء من المنشآت أو الهياكل فوق سطح الأرض عندما تتقدم مرحلة انشائه إلى ما بعد مستوى الأساسات، وعليه، لن يكون بيع أو تاجير الأرض حينها توريد لأرض فضاء. كما تعد الانشاءات التي يتم تنفيذها على الأرض أو في باطنها كالطرق والجسور والالنايب لتوزيع المياه والكهرباء وغيرها كافية لاعتبار الارض مطورة.

اما إذا تم تسييح قطعة الأرض فقط وإحاطتها بجدران للسماح ببدء اعمال الإنشاء، فلن تعتبر الأرض مطورة وستكون معفاة من الضريبة.

هناك حالات أخرى يتم فيها معاملة الأرض على انها مطورة، على سبيل المثال لا الحصر، الأراضي الزراعية التي تم تغطيتها بالانشاءات الضرورية لتشغيلها كمزرعة، كتوصيل أنظمة الري والطرق وغيرها، كما تعتبر الأراضي التي تم تهيئتها لتشغيلها كمواقف سيارات بشكل دائم على انها أراضي مطورة.

مع ذلك فإنه من الضروري تقييم كل حالة على حده للتأكد مما إذا كانت هذه المنشآت والهياكل كافية لتصنيف الأرض على انها "أرض مطورة".

4.4 تأجير الأراضي غير المطورة بغرض تطويرها

عندما يؤجر المالك قطعة أرض للمستأجر الذي ينوي تطويرها، فمن المهم أن يحدد المالك ما إذا كان سيوفر للمستأجر "أرض غير مطورة".

قد يقوم المالك بتوريد أرض يمكن تعريفها على انها "أرض فضاء" عندما يتم تأجيرها للمستأجر لأول مرة، ولكن بمجرد أن يبدأ المستأجر في تطوير الأرض، فإن طبيعة التوريد سوف تتغير. فبمجرد أن تصبح الأرض عليها منشآت أو هياكل، أو جزء من هياكل مكتملة فوق سطحها أو في باطن الأرض، لن يقوم المالك بعدها بتوريد أرض فضاء للمستأجر، وينبغي على المالك فرض الضريبة بالمعدل الاساسي على تأجير الارض.

في مثل هذه الحالات، سيكون من الضروري احتساب الضريبة على الدفعات المتعلقة بالفترة ما بعد التغيير في طبيعة التوريد.

5. العقارات السكنية

5.1 تعريف العقارات السكنية

يُقصد بالعقارات السكنية أي مبنى، أو جزء منه، مصمم ومهيأ لأغراض سكنية وحاصل على الموافقات اللازمة من الجهة المختصة.

لا تشمل العقارات السكنية - بصفة خاصة - الآتي:

- أ. أي مبنى يستخدم كفندق أو مجمع سياحي أو مجمع صناعي أو مجمع تجاري أو مكان يقدم المبيت والإفطار أو مستشفى والمباني المشابهة.
- ب. أي شقق فندقية.
- ج. أي هيكل غير مثبت على الأرض من الممكن نقله دون تلف.

هل تعتبر عقارات سكنية؟		نوع العقار
لا	نعم	
✓		فندق
✓		مجمع سياحي
✓		مجمع تجاري
	✓	شقة أو فيلا سكنية
✓		البيوت المتنقلة (الكرفانات)
✓		مباني غير مرخصة

5.2 إعادة بيع العقارات السكنية

يعفى من الضريبة إعادة بيع العقارات السكنية بينما يخضع البيع الأول للضريبة بالمعدل الاساسي 5٪.

عندما يتحمل مورد العقارات أو المباني السكنية ضريبة القيمة المضافة على المصروفات المرتبطة بإعادة بيع العقارات كرسوم الوسطاء، أو على التكاليف العامة كصيانة العقار ، تعتبر هذه النفقات مرتبطة مباشرة بتوريدات معفاة. ولذلك لن يتمكن المورد من خصم الضريبة على هذه المصروفات من خلال إقراره الضريبي، ولكن له خصم الضريبة على التكاليف المتعلقة بالبيع الأول للعقار السكني.

5.3 تأجير العقارات للأغراض السكنية

وفقاً للمادة (47)، البند (7) من القانون ، يقصد بتأجير العقارات للأغراض السكنية أي اتفاق يمنح الحق في شغل عقار لأغراض سكنية، عند توفر الشروط الآتية:

- أ. أن يكون الحق لمدة متصلة لا تقل عن (3) ثلاثة أشهر.

ب. أن يتم العقد وفقاً لقوانين التأجير المعمول بها في السلطنة.

لا يشمل تأجير العقارات للأغراض السكنية -بصفة خاصة- ما يلي:

- أ. أي عقار أو مبنى يستخدم كفندق أو مجمع سياحي أو مجمع صناعي أو مجمعات تجارية أو منشأة للمبيت والإفطار أو مستشفى والمباني المماثلة.
- ب. تأجير شقق فندقية، أي شقة يتم فيها تضمين خدمات إضافية أو دفع تكاليفها بشكل منفصل باستثناء الصيانة العامة وتنظيف المناطق المشتركة.

5.4 المعاملة الضريبية لمواقف السيارات

بشكل عام يخضع تأجير مواقف السيارات للضريبة بمعدل 5% ولكن إذا كان جزءاً من توريد واحد لتأجير عقارات للأغراض السكنية سيتم معاملته بذات المعاملة المطبقة على العقار.

5.5 المعالجة الضريبية لرسوم الخدمات المتعلقة بالعقارات السكنية

غالباً ما يقوم مالك المبنى أو المطور الرئيسي للمجمع السكني بفرض رسوم على مالكي أو مستأجري الوحدات داخل المجمع أو المبنى مقابل خدمات مختلفة كالصيانة والكهرباء والانترنت والمياه والخدمات الإدارية والعمولات وما إلى ذلك. ستخضع هذه الرسوم لضريبة القيمة المضافة بالمعدل الأساسي (5%)، على أساس أنها تمثل رسوماً لخدمات إضافية. ولكن إذا كان بعضها يعد جزءاً من توريد واحد لتأجير عقارات للأغراض السكنية سيتم معاملتها بذات المعاملة المطبقة على العقار.

5.6 التوريد المكون من سلع أو خدمات أو من مجموعة من السلع والخدمات

في حال قيام الخاضع للضريبة بتوريد يتكون من سلع وخدمات مختلفة، يجب تحديد طبيعة هذا التوريد باعتباره توريداً مركباً أو توريداً متعددًا بناءً على الخصائص الفعلية للتوريد، وذلك على النحو التالي:

التوريد المركب، أي توريد يقوم به الخاضع للضريبة ويتكون من سلعتين أو خدمتين أو أكثر، أو مجموعة من السلع والخدمات، يتم تقديمها معاً، ويشترط لمعاملة التوريد على أنه توريد مركب الآتي:

- 1- أن يعد التوريد من الناحية التجارية توريداً واحداً.
- 2- أن تكون العناصر المكونة للتوريد مرتبطة ببعضها البعض بشكل وثيق، بحيث تشكل هذه العناصر من الناحية الموضوعية والعملية توريداً واحداً لا يقبل التجزئة من الناحية التجارية.
- 3- أن تكون جميع العناصر المكونة للتوريد ضرورية للقيام بالتوريد، وتحقيق الغاية التجارية من معاملة التوريد.

4- أن يتم التوريد ضمن سياق النشاط المعتاد للمورد.

5- ألا يكون الهدف من الجمع بين العناصر المكونة للتوريد تجنب الضريبة، أو لزيادة مبلغ استرداد الضريبة.

ويجب على الخاضع للضريبة احتساب الضريبة للتوريد المركب على أساس معدل الضريبة المطبق على هذا التوريد، مع مراعاة الغاية التجارية من المعاملة وفقاً للبند (3) أعلاه.

التوريد المتعدد، توريدان منفصلان أو أكثر يتم تقديمهما معا من قبل الخاضع للضريبة إلى العميل مقابل إجمالي واحد. ويجب على الخاضع للضريبة، احتساب الضريبة للتوريد المتعدد على أساس معدل الضريبة المطبق على كل توريد على حدة من التوريدات التي تشكل التوريد المتعدد.

5.7 العقارات التي يمتلكها الافراد

لم يستثني القانون الافراد الذين يمتلكون عقارات بالسلطنة من الالتزام باحكامه، عليه، على الافراد الذين يزاولون أي نشاط اقتصادي مثل تأجير أو بيع العقارات تحديد مدى خضوعهم لاحكام القانون، والتسجيل لضريبة القيمة المضافة وتحصيل الضريبة على التوريدات الخاضعة للضريبة، بالإضافة الى التأكد من الامتثال بجميع احكام القانون الأخرى.

6. العقارات التجارية

6.1 تعريف العقارات التجارية

العقار التجاري هو أي أرض أو عقار لا ينطبق عليه أي مما يلي:

- أي مبنى أو جزء منه مصمم ومهيأ لأغراض سكنية، وحاصل على الموافقات المطلوبة من الجهة المختصة لهذا الغرض.
- أرض غير مطورة.

6.2 المعاملة الضريبية للعقارات التجارية

يخضع توريد العقارات التجارية –سواء البيع أو الإيجار- لضريبة القيمة المضافة بالمعدل الأساسي (5%) وبالتالي، ستكون الضريبة مستحقة على المقابل المستلم لتوريد العقارات التجارية.

وبما أن توريد العقارات التجارية خاضع للضريبة، فإن أي ضريبة مستحقة على المصاريف المرتبطة بالتوريد ستكون قابلة للاسترداد.

7. الاستخدام المختلط للعقارات

7.1 تعريف الاستخدام المختلط للعقار

الاستخدام المختلط هو عقار أو قطعة أرض لها أقسام واضحة ومنفصلة يتم استخدامها لأغراض مختلفة، وبالتالي قد تخضع هذه الأقسام لمعاملة ضريبية مختلفة عند توريدها. فعلى سبيل المثال، تعتبر العقارات التي توجد بها محلات تجارية في الطابق الأرضي ومكاتب تجارية في الطوابق الأولى من المبنى ووحدات سكنية في الطابق العلوي بأنها مصممة للاستخدام المختلط.

عندما يتم توريد جزء محدد من هذه العقارات ، فإن الضريبة الواجب تطبيقها على التوريد تعتمد على طبيعة الاستخدام ، أي أن توريد المحل التجاري سيخضع للضريبة بالمعدل الأساسي، بينما يُعفى تأجير الشقة للأغراض السكنية من الضريبة. وفي حال تم بيع العقار ذو الاستخدام المختلط بالكامل، فمن الضروري تقسيم المقابل المستلم بحسب الأجزاء المختلفة للعقار، ويجب معاملة قيمة المقابل المتعلق بالجزء السكني من العقار على أنه معفى من الضريبة (أو خاضع للضريبة بالمعدل الأساسي، إذا كان ذلك البيع هو البيع الأول)، ويجب معالجة قيمة المقابل المتعلق بالجزء التجاري من العقار كخاضع للضريبة بالمعدل الأساسي.

7.2 استرداد ضريبة القيمة المضافة على تكاليف بناء العقارات

تعتبر ضريبة المدخلات المتكبدة على تكاليف بناء العقارات التجارية الجديدة بأنها قابلة للاسترداد بالكامل، باعتبار أن جميع التوريدات المزمعة لتلك الممتلكات خاضعة للضريبة. مما يعني أنه سيحق للمطورين استرداد الضريبة التي تحملوها على النفقات خلال مدة تطوير العقارات.

عندما يتحمل الخاضع للضريبة تكاليف إنشاء مبنى سكني، فإن قيمة الضريبة المتكبدة على نفقات هذا المشروع ستكون قابلة للاسترداد بالكامل على أساس أنها تتعلق بالبيع الأول الخاضع للضريبة بمعدل الأساسي، ويجب تجاهل أي توريدات مستقبلية للمبنى من قبل ذلك الشخص الخاضع للضريبة لأغراض استرداد ضريبة المدخلات (على سبيل المثال، عقد إيجار لاحق، والذي سيكون معفي من ضريبة القيمة المضافة بعد البيع الأول).

7.3 استرداد ضريبة القيمة المضافة على نفقات الإصلاح والصيانة

تعتبر ضريبة المدخلات على نفقات الإصلاح والصيانة للعقارات المستخدمة كلياً لأغراض تجارية بأنها قابلة للاسترداد بالكامل، أما ضريبة المدخلات المرتبطة بالعقارات المستخدمة كلياً لتأجير العقارات لأغراض سكنية فهي غير قابلة

للاسترداد. وبالمقابل ضريبة المدخلات على عقار يستخدم للأغراض التجارية والسكنية معاً، يتعين على الخاضع للضريبة أن يقسم ضريبة المدخلات لتحديد مبلغ ضريبة المدخلات التي يحق له خصمها.

على سبيل المثال، عندما يتكون المبنى من محلات تجارية وشقق يتم تأجيرها لأغراض سكنية، يمكن استرداد التكاليف التي ترتبط فقط بالمحلات التجارية ، وبالمقابل فإن التكاليف المرتبطة فقط بالشقق السكنية ستكون غير قابلة للاسترداد.

بعد تحديد تلك التكاليف القابلة للاسترداد والغير قابلة للاسترداد سيبقى مبلغ من ضريبة المدخلات ، والتي تم استخدامها لكلا الجزأين من العقار، مثل إصلاحات السقف المشترك.

يجب تقسيم ضريبة المدخلات وفقاً للآتي:

- أ. ضريبة المدخلات المرتبطة كلياً بالتوريدات الخاضعة للضريبة: تسترد بالكامل،
- ب. ضريبة المدخلات المرتبطة كلياً بالتوريدات المعفاة: غير قابلة للاسترداد،
- ج. ضريبة المدخلات المستخدمة للقيام بتوريدات خاضعة للضريبة وأخرى معفاة من الضريبة: يتوجب تقسيمها لانها قابلة للاسترداد جزئياً.

يتم تقسيم ضريبة المدخلات المتبقية والمذكورة في (ج) أعلاه وفقاً للآتي:

1.

نسبة الضريبة القابلة
للاسترداد =

التوريدات التي تقع ضمن البند (أ) أعلاه

(التوريدات التي تقع ضمن البند (أ) + التوريدات التي تقع ضمن البند

(ب))،

2. ثم يتم تقريب النسبة المئوية المحتسبة بموجب البند (1) أعلاه إلى أقرب ثلاثة منازل عشرية ،
3. ثم يتم ضرب النسبة المحتسبة بموجب البند (2) x قيمة ضريبة المدخلات في البند (ج) لتحديد ضريبة المدخلات القابلة للاسترداد على المصاريف العامة،

وتكون قيمة ضريبة المدخلات القابلة للاسترداد = البند (أ) + البند (3).

8. مكان التوريد

8.1 مكان توريد العقارات والخدمات المرتبطة بها

يجب معرفة مكان توريد السلع أو الخدمات حتى يتمكن المورد من تحديد مدى خضوع المعاملة للضريبة، وبالنسبة لتوريد العقارات والخدمات المرتبطة بها يكون مكان التوريد في المكان الذي يقع فيه العقار. بمعنى آخر إذا كان العقار داخل حدود السلطنة سيكون مكان هذه التوريدات في السلطنة، وسيتم تطبيق احكام القانون على تلك التوريدات.

يُعتبر توريد الخدمات مرتببًا بالعقارات اذا كانت تؤثر عليها بشكل مباشر.

يشمل توريد الخدمات المرتبطة بالعقارات ما يلي:

- أعمال الهندسة والدراسات والإدارة والإشراف على أعمال تنفيذ البناء.
- خدمات البناء والهدم والخدمات المتعلقة بتنفيذ البناء.
- أعمال تجارة الأبنية وإدارتها وصيانتها وإصلاحها وأعمال الوكلاء والوسطاء العقاريين وأعمال الخبراء العقاريين وغيرهم ممن يقومون بمهام وأعمال تتعلق بالعقارات.

تخضع الخدمات التي لا تعتبر بأنها خدمات مرتبطة بالعقارات لقواعد مكان التوريد العادية.

فيما يلي بعض الأمثلة على الخدمات التي لا تعتبر مرتبطة بالعقارات:

- نقل الموظفين إلى موقع البناء.
- الخدمات الاستشارية المتعلقة بأسواق الأراضي أو العقارات بشكل عام.
- إدارة محفظة الاستثمار العقاري.
- توريد تخزين السلع في العقار دون منح الحق للاستخدام الحصري لهذا العميل في منطقة معينة
- خدمات الإعلان، بما في ذلك تلك التي تتضمن استخدام اللافتات.
- تقديم المشورة القانونية العامة بشأن العقود المتعلقة بالعقار.

8.2 تقديم الخدمات من قبل غير المقيمين

في حال تقديم خدمات متعلقة بالعقار من قبل مورد غير مقيم إلى شخص خاضع للضريبة مسجل في السلطنة، فإن الشخص الخاضع للضريبة ملزم باحتساب الضريبة وفقاً لآلية الاحتساب العكسي. وإذا تم تقديم هذه الخدمات إلى شخص غير خاضع للضريبة في السلطنة، فإن المورد غير المقيم سيكون ملزماً بالتسجيل في ضريبة القيمة المضافة في السلطنة

بناءً على ذلك، علماً بأنه لا يوجد هناك حد تسجيل لأغراض ضريبة القيمة المضافة لغير المقيمين بالسلطنة والذين يقومون بتوريدات خاضعة للضريبة فيها.

كما هو مذكور أعلاه، يقع مكان توريدات العقارات بمكان وجودها، وبالتالي العقارات الواقعة بالسلطنة تخضع لضريبة القيمة المضافة فيها. وإذا قام المالك غير المقيم بأي توريدات خاضعة للضريبة تتعلق بأي عقار موجود في السلطنة، فسيكون مُلزم بالتسجيل وفرض واحتساب ضريبة القيمة المضافة في حال كان ملزماً بسداد الضريبة عن التوريدات. عندما يعد العقار بمثابة منشأة مستقرة لمالك العقار غير المقيم، سيُعتبر مقيماً في السلطنة وبالتالي سيخضع لحد التسجيل الإلزامي.

8.3 العقارات داخل المنطقة الخاصة

التوريدات العقارية والتي تشمل بيع وتأجير العقارات يكون مكان توريدها في المكان الذي يقع فيه العقار، وبالتالي العقارات داخل المناطق الخاصة يكون مكان توريدها بالسلطنة.

ينص القانون واللائحة على أن توريدات العقارات التي تتم داخل المناطق الخاصة (أي المنطقة الحرة أو المنطقة الاقتصادية الخاصة) ستكون خاضعة للضريبة بمعدل الصفر بالمائة، مع مراعاة الشروط المتعلقة بالتوريدات داخل المناطق الخاصة. وستخضع توريدات الخدمات المرتبطة بالعقارات والتي تتم في المنطقة الخاصة للضريبة بمعدل الصفر بالمائة أيضاً، وذلك وفقاً للشروط المتعلقة بالمنطقة الخاصة.

9. خدمات التشييد والبناء

9.1 تعريف خدمات التشييد والبناء

خدمات التشييد والبناء هي بشكل عام اعمال يتم تنفيذها لتشييد الابنية أو البنية التحتية ومنشآت أخرى كالمنازل و المستشفيات و المصانع أو الجسور الخ، وتتضمن اعمال الهدم والترميم. كما يشمل هذا القطاع العديد من المهن والصناعات كالهندسة المعمارية، وادارة المشاريع، واصحاب المهن الحرفية. وقد تشمل هذه الخدمات توريدات للسلع كجزء منها.

9.2 المعالجة الضريبية لخدمات التشييد والبناء

تخضع جميع خدمات التشييد والبناء التي يتم توريدها في السلطنة للضريبة بمعدل 5% مع مراعاة الاحكام المتعلقة بالمناطق الخاصة. وسيتم تطبيق هذه المعالجة الضريبية بغض النظر عن نوع المبنى الذي يتم تشييده.

9.3 استحقاق الضريبة لخدمات التشييد والبناء

يجب التصريح عن الضريبة المستحقة في الإقرار الضريبي بحسب تاريخ استحقاق الضريبة، والذي يعتمد على طبيعة التوريد.

9.3.1 تاريخ استحقاق الضريبة لخدمات التشييد والبناء التي تتم مرة واحدة

تطبق قواعد تاريخ التوريد على خدمات التشييد والبناء بنفس الطريقة التي تطبق بها على أي خدمة أخرى يتم توريدها. وستعامل اعمال البناء الصغيرة على انها تمت مرة واحدة اذا كان هناك مبلغ واحد مقطوع لقاء الخدمات، وسيكون تاريخ استحقاق الضريبة في احد التواريخ الآتية اياها اسبق:

- تاريخ استلام الدفعة
- تاريخ انجاز الخدمات
- تاريخ اصدار الفاتورة الضريبية للتوريد

9.3.2 تاريخ استحقاق الضريبة لخدمات التشييد والبناء التي يترتب عليها دفعات دورية أو فواتير بشكل متتابع

تتضمن اعمال التشييد والبناء توريدات تتم على مدى فترات زمنية طويلة ومستمرة وبالتالي تتضمن دفعات مرحلية أو دفعات مقدمة أو دفعات محتجزة وغيرها مرتبط بمراحل انجاز المشروع. لذلك، هناك قواعد خاصة بالخدمات التي يتم تقديمها بشكل مستمر كخدمات التشييد والبناء حيث توجد دفعات دورية أو فواتير متتابعة. وتنص احكام المادة (27) من القانون على قواعد خاصة لتحديد تاريخ استحقاق الضريبة لهذه التوريدات. ففي حال يترتب على التوريدات دفعات دورية أو فواتير متتالية، يكون تاريخ التوريد هو احد التواريخ الآتية أيها اسبق:

- تاريخ استحقاق الدفعات كما هو موضح في الفاتورة الضريبية
- تاريخ استلام الدفعة

وفي حالة مرور 12 شهرًا ولم يحدث أي منها، فسيتم تحديد تاريخ التوريد بتاريخ انقضاء 12 شهرًا من تاريخ بدء التوريد. ولن يؤثر اعتماد شهادة انجاز المشروع على تحديد تاريخ التوريد لأغراض الضريبة. ومع ذلك، غالبًا ما ترتبط شهادة انجاز المشروع بالتزامات أخرى مثل تاريخ استحقاق الدفعات، والذي قد يؤدي إلى تحديد تاريخ استحقاق الضريبة.

9.4 الدفعات المحتجزة / دفعات الضمان

عندما يتعلق الأمر بمشاريع التشييد والبناء الكبيرة غالباً ما يتضمن العقد شرط لحجز جزء من الدفعات لكي يتمكن العميل من احتجاز نسبة من قيمة العقد الى حين اكتمال المشروع، وذلك للتأكد من أن المتعهد قد قام بتنفيذ العمل بشكل سليم وقام بتصحيح أي أخطاء أو عيوب في البناء.

وفي كثير من الأحيان لن يدفع العميل المبالغ المحتجزة إلا بعد انقضاء فترة زمنية محددة يتم الاتفاق عليها مسبقاً، وفي بعض الحالات التي لا يكون العميل فيها راضياً عن جودة العمل، لا يقوم العميل بدفع المبالغ المحتجزة للمورد.

ولا توجد قواعد خاصة لتحديد تاريخ استحقاق الضريبة فيما يتعلق بالدفعات المحتجزة، لذلك يجب تطبيق أحكام المادة (27) من القانون لخدمات التشييد والبناء التي يترتب عليها دفعات دورية أو فواتير بشكل متتابع، ويكون تاريخ التوريد هو أي من التواريخ الآتية (أيها أسبق):

- تاريخ سداد الدفعة المحتجزة
- التاريخ المحدد في الفاتورة الضريبية لسداد الدفعة المحتجزة
- 12 شهراً من تاريخ اكتمال المشروع (يتم تحديده وفقاً للعقد المبرم بين الطرفين)

أما إذا كانت الخدمات تقدم لمرة واحدة بحيث تخضع للقواعد الواردة في المادة (26) من القانون، سيتم تحديد تاريخ استحقاق الضريبة للدفعات المحتجزة بتاريخ انجاز الخدمات (يتم تحديده وفقاً للعقد المبرم بين الطرفين) أو في تاريخ إصدار الفاتورة الضريبية أو تاريخ الدفع أيها أسبق.

9.5 عيوب البناء

يحتفظ العميل غالباً بدفعات ضمان لتغطية أي عيوب أو مشاكل محتملة قد تظهر في المبنى أثناء أعمال التشييد أو بعد استلام المبنى. وإذا لم يكن العميل راضياً عن مستوى العمل الذي قدمه مقاول البناء، سيطلب منه تصحيح تلك العيوب على نفقته، أو قد يقوم العميل بالتعاقد مع مقاول آخر لتصحيح العيوب.

فإذا قام المقاول الأصلي بتصحيح تلك العيوب على نفقته، فإنه لن يتلقى أي دفعات إضافية وذلك لأنه لم يقم بتوريد إضافي وتعتبر أعمال تصحيح تلك العيوب جزءاً من التوريد الأصلي، ولا تخضع هذه الأعمال للضريبة.

أما إذا تعاقد العميل مع شخص آخر لتصحيح تلك العيوب، أو قام المورد الأصلي بتصحيح تلك العيوب مقابل رسوم إضافية، فسيعتبر ذلك توريداً إضافياً وستكون الضريبة مستحقة على هذا التوريد الإضافي.

وإذا لم يدفع العميل الدفعات المحتجة للمورد لن تكون الضريبة مستحقة عليها، ويحق للمورد إصدار اشعار دائن لتصحيح الضريبة المستحقة في حال سبق له احتساب الضريبة عليها او تطبيق الاحكام الخاصة بالديون المعدومة اذا مازالت هذه الدفعات مستحقة.

9.6 المباني المكتملة جزئياً

عادة ما يعتبر المبنى مكتملاً في تاريخ اعتماد شهادة اكتمال المبنى رسمياً. ومع ذلك، إذا تم شغل المبنى قبل هذا التاريخ، فيمكن اعتبار تاريخ شغل المبنى هو تاريخ الإنجاز الفعلي. وإذا تم بيع مبنى تجاري مكتمل جزئياً، فسيخضع للضريبة بالمعدل الاساسي ما لم يكن مؤهلاً ليتم التعامل معه كجزء من تحويل النشاط.

10. أحكام انتقالية

الاحكام الانتقالية نصت على المعالجة الضريبية للتوريدات التي تمتد قبل وبعد تاريخ العمل بالقانون.

ففي حال قام شخص بإصدار فاتورة أو استلام مبلغ لقاء تقديم خدمات أو سلع قبل تاريخ العمل بالقانون ولكن تم تسليم السلع أو أداء الخدمات بعد هذا التاريخ، ستخضع هذه التوريدات للضريبة وفقاً لاحكام المادة (104) من القانون.

مثال: في 10 ابريل 2021 اتفق أحمد مع شركة على صبغ جدران منزله بالقرم، واصدرت الشركة في نفس اليوم فاتورة بمبلغ 500 ريال عماني، وبحسب الاتفاق بدأت الشركة باعمال الصبغ بتاريخ 20 ابريل 2021. في هذه الحالة سوف تخضع اعمال الدهان للضريبة بمعدل 5% لانه تم أداء الخدمات بعد تاريخ العمل بالقانون.

بالنسبة للتوريدات المتتالية التي يتم تنفيذها جزئياً قبل وبعد تاريخ العمل بالقانون بموجب عقد تم ابرامه قبل هذا التاريخ، سيخضع الجزء الذي تم بعد تاريخ العمل بالقانون فقط، وذلك وفقاً لاحكام المادة (105) من القانون، وبالتالي على المورد تحديد التوريدات التي تمت قبل وبعد هذا التاريخ.

مثال: في 1 يناير 2021 ابرمت شركة مع شركة أخرى عقد تأجير محل تجاري في العذبية لمدة 12 شهراً. في هذه الحالة سوف يخضع فقط الجزء من الايجار الذي يتعلق بالفترة من 16 ابريل الى 31 ديسمبر 2021 للضريبة بمعدل 5%.

واشارت المادة (105) من القانون بان المقابل سيعتبر متضمناً الضريبة في حال لم يتضمن العقد نصاً يتعلق بالضريبة.

11. الإقرار عن ضريبة القيمة المضافة

الشخص الخاضع للضريبة عليه الامتثال بأحكام القانون، ويتضمن ذلك التسجيل في ضريبة القيمة المضافة إذا كان ملزماً بذلك، واحتساب مبلغ صافي الضريبة، وتسديد الضريبة في المواعيد المقررة، والاحتفاظ بجميع السجلات المحاسبية، والتعاون مع موظفي جهاز الضرائب.

وفيما يتعلق ببيع العقارات بالمزاد العلني ، يجب على كل شخص يقوم بإجراءات البيع الخاصة بالخاضع للضريبة إخطار الجهاز بالموعد المحدد للبيع. يجب أن يتم الإخطار قبل 10 أيام على الأقل من ذلك التاريخ.

11.1 تاريخ استحقاق الضريبة

تاريخ استحقاق الضريبة هو التاريخ الذي يجب فيه احتساب الضريبة المستحقة من قبل المورد وفقاً لأحكام القانون واللائحة. وعلى جميع الخاضعين للضريبة تقديم إقرار ضريبي كل ثلاثة أشهر يتضمن كافة التوريدات التي تتم خلال تلك الفترة ويجب سداد الضريبة المستحقة بموعد تقديم الإقرار الضريبي.

ينص القانون واللائحة على تواريخ استحقاق الضريبة على التوريدات. فبالنسبة لتوريد الخدمات، تصبح الضريبة مستحقة في تاريخ اكتمال تقديم الخدمة. ومع ذلك، إذا تم إصدار فاتورة من قبل المورد قبلها ذلك التاريخ، تصبح الضريبة مستحقة في تاريخ إصدار الفاتورة بدلا من تاريخ اكتمال تقديم الخدمة. وفي الحالات التي يتم فيها السداد قبل إتمام الخدمة أو إصدار فاتورة، تصبح الضريبة مستحقة في تاريخ السداد. أما إذا تم توريد الخدمات كجزء من توريدات يترتب عليها إصدار فواتير أو استلام دفعات بشكل متتابع ، فإن تاريخ استحقاق الضريبة سيكون إما بتاريخ السداد المحدد في الفاتورة أو تاريخ الدفع ، إيهما اسبق، وعلى الأقل مرة واحدة كل (12) اثني عشر شهراً متتالية.

لا يؤدي دفع ضمان إلى كاتب عدل أو أي طرف ثالث، والتي تكون قابلة للاسترداد ولا يتم إتاحتها للمورد، إلى استحقاق ضريبة القيمة المضافة.

11.2 إصدار الفواتير

يجب على المورد الخاضع للضريبة إصدار فاتورة ضريبية لكل توريد خاضع للضريبة يقوم به سواء لشخص مسجل لضريبة القيمة المضافة أو إلى أي شخص آخر. ويجوز للشخص الخاضع للضريبة إصدار فاتورة ضريبية مبسطة في حال كانت قيمة التوريد أقل من 500 ريال عماني وأن تكون طبيعة التوريدات لا تتطلب إصدار فواتير ضريبية عادية.

يجب أن تتضمن الفاتورة الضريبية بشكل واضح البيانات التي تم تحديدها في اللائحة التنفيذية، بما في ذلك تاريخ إصدار الفاتورة الضريبية ورقم التعريف الضريبي للمورد، والمبلغ الخاضع للضريبة ومعدل الضريبة المطبق وقيمة الضريبة المستحقة.

يجب أن تتضمن الفاتورة الضريبية المبسطة البيانات الآتية:

- عبارة "فاتورة ضريبية مبسطة".
- تاريخ إصدار الفاتورة الضريبية المبسطة، وتاريخ التوريد وتاريخ السداد.
- الاسم الكامل للمورد، وعنوانه، ورقم التعريف الضريبي الخاص به.
- وصف السلع والخدمات.
- كمية السلع.
- إجمالي المقابل دون الضريبة.
- معدل الضريبة المطبق.
- أي تخفيضات على الأسعار أو خصومات ممنوحة للعميل أو إعانات ممنوحة من قبل الدولة لم يتم تضمينها في قيمة المقابل دون الضريبة.
- القيمة الخاضعة للضريبة.
- الضريبة المستحقة.

11.3 تقديم الإقرارات الضريبية

يجب على كل شخص مسجل لضريبة القيمة المضافة تقديم إقرار ضريبي لجهاز الضرائب لكل فترة ضريبية ربع سنوية. يعتبر الإقرار الضريبي بمثابة تقييم ذاتي للخاضع للضريبة عن الضريبة المستحقة عن تلك الفترة.

يجب تقديم الإقرار الضريبي، وسداد صافي الضريبة المستحقة، في موعد أقصاه 30 يوم من تاريخ انتهاء الفترة الضريبية. إذا تضمن الإقرار الضريبي مبلغ فائض الضريبة القابلة للخصم يزيد عن 100 ريال عماني وتقدم الخاضع للضريبة بطلب استرداد المبلغ، فإن جهاز الضرائب سيبت في الطلب وثم سداد المبلغ. وسوف يقوم جهاز الضرائب بإجراء عملية التدقيق اللازمة للتأكد من صحة الإقرار.

للمزيد من التفاصيل حول تقديم الإقرار الضريبي، يرجى الاطلاع على الدليل الإرشادي الخاص بالإقرارات الضريبية.

11.4 حفظ السجلات

يتعين على جميع دافعي الضرائب بموجب القانون الاحتفاظ بسجلات ضريبة القيمة المضافة المناسبة المتعلقة بحسابهم لضريبة القيمة المضافة لأغراض التدقيق. يتضمن ذلك أي مستندات مستخدمة لتحديد ضريبة القيمة المضافة المستحقة على معاملة وفي إقرار ضريبة القيمة المضافة. تشمل السجلات بشكل عام ما يلي:

- سجل اليومية، والذي يتم فيه تسجيل العمليات اليومية التي تتعلق بنشاط الخاضع للضريبة وفقاً لتسلسلها التاريخي والرقمي، على أن يحتفظ بجميع المستندات التي تمكن من مراقبة صحة تلك الأنشطة.
- سجل الأستاذ، الذي يرصد فتح الحسابات والعمليات القائمة على هذا الحساب، على أن يكون فيه حساب لكل نوع من أنواع التوريدات الخاضعة والمعفاة من الضريبة.
- سجل الجرد، الذي تسجل فيه عناصر الجرد والميزانية وحساب النتيجة.
- السجلات والمستندات العائدة لتوريدات السلع والخدمات المستوردة أو المصدرة.
- السجلات والمستندات العائدة لتوريدات السلع والخدمات البيئية.
- السجلات والمستندات العائدة لكافة المعاملات الجمركية.
- كافة المستندات التي تثبت التوريدات الخاضعة للضريبة بمعدل الصفر بالمائة وفقاً لأحكام اللائحة التنفيذية.
- جميع الفواتير الضريبية والمستندات الأخرى الصادرة عن الخاضع للضريبة.
- جميع الفواتير الضريبية والمستندات الأخرى التي يتلقاها الخاضع للضريبة.

يجب أن يكون دافعو الضرائب قادرين على تزويد الجهاز بمعلومات حول أي معاملات لديهم وتضمن جميع التفاصيل والمعلومات الضرورية لتحديد المعالجة الصحيحة للتوريدات.

يتوجب الاحتفاظ بالسجلات والدفاتر المحاسبية والمستندات بشكل مادي، ويجوز الاحتفاظ بها إلكترونياً وفقاً للشروط المحددة في اللائحة، وقيام الخاضع للضريبة بتوفيرها للجهاز عند الطلب.

يجب حفظ جميع السجلات لمدة لا تقل عن عشر (10) سنوات. كما يجب حفظ الفواتير أو السجلات المتعلقة بالأصول التي تعتبر بأنها أصول رأسمالية لمدة أطول والتي قد تصل إلى خمسة عشر (15) عاماً. وفي حال مخالفة هذه الأحكام، سيتعرض الشخص المُلزم للغرامات الواردة في القانون واللائحة.

11.5 تصحيح الأخطاء السابقة

إذا اكتشف الشخص الخاضع للضريبة أي خطأ أو تضمين مبلغ غير صحيح في الإقرار الضريبي الذي سبق تقديمه، أو أي شكل آخر من أشكال عدم الامتثال لاحكام القانون ، فيجب عليه إخطار الجهاز على الفور واتخاذ الإجراء اللازم لتصحيح الخطأ من خلال تعديل الإقرار الضريبي. كما يجب عليه أيضاً إبلاغ جهاز الضرائب عن أي أخطاء قد تؤدي إلى تقليل صافي الضريبة في غضون 30 يوماً من اكتشاف الخطأ أو المبلغ غير الصحيح، مع وجوب تعديل الإقرار السابق.

12. العقوبات

يحق لجهاز الضرائب فرض عقوبات أو غرامات على الخاضعين للضريبة في حال عدم الامتثال باحكام القانون واللائحة التنفيذية.

فقد يفرض جهاز الضرائب عقوبات إدارية تتراوح بين (500) ريال عماني إلى (10,000) ريال عماني حسب طبيعة المخالفة. بالإضافة إلى ذلك، قد يفرض الجهاز غرامة تتراوح بين 1% إلى 25% من قيمة أي ضريبة تم تسجيلها أو احتسابها بشكل غير صحيح في الإقرار الضريبي (وهذا يشمل التقليل من قيمة ضريبة المخرجات أو المبالغة في ضريبة المدخلات).

وفي حالات التهرب الضريبي، يحق لجهاز الضرائب فرض غرامة قدرها 300% من قيمة الضريبة التي تم التهرب منها أو محاولة التهرب منها.

اما في الحالات الجسيمة، قد يطلب الجهاز مقاضاة الخاضع للضريبة والتي يمكن أن تؤدي إلى غرامات تتراوح بين (1,000) ريال عماني إلى (20,000) ريال عماني واحتمال السجن لمدة تتراوح بين شهرين وثلاث سنوات حسب الجريمة التي تم ارتكابها. ويمكن مضاعفة هذه العقوبات في حالة العود

13. للمزيد من الاستفسارات

13.1. معلومات الاتصال

لمزيد من المعلومات، يرجى الاتصال بجهاز الضرائب

جهاز الضرائب

مسقط، روي

ص. ب: 285

الرمز البريدي: 100

ساعات العمل: من الأحد الى الخميس من الساعة 07:30 الى 14:30

هاتف: 0096824746996

البريد الإلكتروني info@taxoman.gov.om

13.2 النماذج والمنشورات

سيتم إصدار المزيد من الادلة والنماذج والمنشورات من قبل جهاز الضرائب وستكون متاحة للجمهور في الوقت المناسب.

13.3 أخبار ضريبة القيمة المضافة

للحصول على اخر أخبار ضريبة القيمة المضافة، يرجى زيارة الموقع الإلكتروني لجهاز الضرائب www.taxoman.gov.om