



قرار وزاري رقم (173) لسنة 2025 بشأن تعديلات الاستهلاك للعقارات الاستثمارية المحتفظ بها بالقيمة العادلة لأغراض المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال

وزير دولة للشؤون المالية:

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1972 بشأن اختصاصات الوزارات وصلاحيات الوزراء، وتعديلاته،
- وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال، وتعديلاته،
- وعلى القرار الوزاري رقم (134) لسنة 2023 في شأن القواعد العامة لتحديد الدخل الخاضع للضريبة لأغراض المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال،

قرّر:

المادة (1)

التعريف

تكون للكلمات والعبارات الواردة في هذا القرار المعاني المحددة لها في المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 المشار إليه ("قانون ضريبة الشركات")، كما تكون للعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

المعايير المحاسبية: المعايير المحاسبية المحددة بقرارات صادرة من الوزير لأغراض قانون ضريبة الشركات.

أساس الاستحقاق المحاسبي: طريقة محاسبة يقوم بموجبها الخاضع للضريبة بالاعتراف بالدخل عند اكتسابه والنفقات عند تكبدها.

القوائم المالية: مجموعة كاملة من القوائم كما هي محددة وفقاً للمعايير المحاسبية المطبقة من قبل الخاضع للضريبة، وتشمل دون الحصر بيان الدخل وبيان الدخل الشامل الآخر والميزانية العمومية وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفق النقدي.

العقار الاستثماري: مبنى أو جزء منه يحتفظ به المالك أو المستأجر كأصل حق استخدام لكسب إيرادات إيجارية أو لإنماء رأس المال أو للسببين معاً، وذلك على النحو المحدد في المعيار المحاسبي الدولي رقم (40) المعتمد من مجلس معايير المحاسبة الدولية. ولا يشمل العقار الاستثماري الأراضي وأي استثناءات منصوص عليها في المعيار المحاسبي الدولي رقم (40).



القيمة الافتتاحية: التكلفة الأصلية بعد أن يخصم منها إجمالي خصم الاستهلاك بنسبة (4%) أربعة بالمائة لكل سنة ميلادية، أو تناسبياً للجزء من السنة الميلادية، احتفظ خلالها الخاضع للضريبة المعني بالعقار الاستثماري قبل الفترة الضريبية المحددة على النحو الآتي:

- أ. الفترة الضريبية الأولى التي تفرض فيها ضريبة الشركات على الدخل الخاضع للضريبة للخاضع للضريبة الذي سبق له إجراء اختيار تطبيق المادة (21) من قانون ضريبة الشركات.
- ب. الفترة الضريبية التي تنضم فيها شركة تابعة جديدة إلى مجموعة ضريبية قائمة في حال لم تكن الشركة التابعة قامت بإجراء اختيار بموجب البند (1) من المادة (2) من هذا القرار.
- ج. الفترة الضريبية التي يتم خلالها نقل ضمن نطاق المادة (26) أو (27) من قانون ضريبة الشركات في حال لم يكن الناقل قام بإجراء اختيار بموجب البند (1) من المادة (2) من هذا القرار.
- د. الفترة الضريبية الأولى التي يسري فيها هذا القرار على الخاضع للضريبة، في أي حالات أخرى.

التكلفة الأصلية: يكون لها المعنى المحدد لمصطلح "التكلفة" الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم (40) المعتمد من مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتشمل أي تكاليف رأسمالية لاحقة مع مراعاة مبدأ السعر المحايد وفقاً للمادة (34) من قانون ضريبة الشركات.

القيمة الضريبية المخفضة: القيمة الافتتاحية مطروحاً منها إجمالي خصم الاستهلاك المطبق بموجب البند (1) من المادة (2) من هذا القرار من قبل الخاضع للضريبة أو الناقل المشار إليهما في البند (2) من المادة (2) من هذا القرار.

المادة (2)

اختيار تطبيق الاستهلاك على العقار الاستثماري المحتفظ به بالقيمة العادلة

1. إذا اختار الخاضع للضريبة الذي يُعد القوائم المالية على أساس الاستحقاق المحاسبي أن يأخذ في الاعتبار المكاسب والخسائر على أساس التحقق وفقاً للبند (3) من المادة (20) من قانون ضريبة الشركات، فيجوز له إجراء اختيار غير قابل للإلغاء ينتج عنه تعديل دخله الخاضع للضريبة وذلك بتطبيق خصم استهلاك للعقار الاستثماري المحتفظ به بالقيمة العادلة بموجب المعايير المحاسبية المطبقة وذلك بالقيمة الأدنى من بين القيمتين الآتيتين:

أ. (4%) أربعة بالمائة من التكلفة الأصلية لكل فترة ضريبية مدتها (12) اثنا عشر شهراً، أو تناسبياً في حال كانت الفترة الضريبية أقصر أو أطول من (12) اثني عشر شهراً، أو تم الاحتفاظ بالعقار الاستثماري خلال جزء فقط من الفترة الضريبية.

ب. القيمة الضريبية المخفضة في بداية الفترة الضريبية المعنية.



2. في حال تطبيق البند (1) من هذه المادة، يتعين تحديد القيمة الافتتاحية والتكلفة الأصلية للعقار الاستثماري لأغراض ضريبة الشركات بالنسبة لكل مما يأتي:

- أ. الناقل، في حال نقل عقار استثماري وكان النقل مشمولاً ضمن نطاق المادة (26) أو (27) من قانون ضريبة الشركات أو كان النقل بين أعضاء مجموعة ضريبية، باستثناء آخر نقل لذلك العقار الاستثماري لا يكون مشمولاً ضمن نطاق أي من المادتين المذكورتين أو لم يتم بين أعضاء مجموعة ضريبية.
- ب. الخاضع للضريبة، في أي حالات أخرى.

3. في حال تطبيق البند (5) من المادة (26) أو البند (7) من المادة (27) أو البند (9) من المادة (42) من قانون ضريبة الشركات على نقل عقار استثماري، فيجب على المنقول إليه تعديل دخله الخاضع للضريبة خلال الفترة الضريبية التي ينطبق عليها أي من البنود المذكورة لخصم الاستهلاك الذي تم اختياره بموجب البند (1) من هذه المادة شريطة ألا يكون قد سبق أن قام المنقول إليه بتعديل دخله الخاضع للضريبة بالنسبة لهذا العقار الاستثماري بسبب تطبيق الفقرة (أ) من البند (2) من هذه المادة.

4. إذا أجرى الخاضع للضريبة اختياراً وفقاً للبند (1) من هذه المادة، يسري الاختيار على جميع عقاراته الاستثمارية المحتفظ بها بالقيمة العادلة وفقاً للمعايير المحاسبية المطبقة.

5. استثناءً من البند (3) من المادة (8) من القرار الوزاري رقم (134) لسنة 2023 المشار إليه، يجوز للخاضع للضريبة الذي يُعد القوائم المالية على أساس الاستحقاق المحاسبي أن يختار الاعتراف بالمكاسب والخسائر على أساس التحقق في الإقرار الضريبي المشار إليه في المادة (3) من هذا القرار والذي يتم فيه إجراء اختيار بموجب هذا القرار.

المادة (3)

مواعيد إجراء الاختيار

1. بالنسبة للخاضع للضريبة الذي يحتفظ بعقار استثماري خلال الفترة الضريبية الأولى التي يسري عليها هذا القرار، يجب إجراء الاختيار في الإقرار الضريبي عن تلك الفترة الضريبية.
2. بالنسبة للخاضع للضريبة الذي لا يحتفظ بعقار استثماري خلال الفترة الضريبية الأولى التي يسري عليها هذا القرار، يجب إجراء الاختيار في الإقرار الضريبي عن الفترة الضريبية التي يتم خلالها الاحتفاظ بأول عقار استثماري.
3. بالنسبة للخاضع للضريبة الذي اختار تطبيق المادة (21) من قانون ضريبة الشركات، يجب إجراء الاختيار في الإقرار الضريبي عن الفترة الضريبية الأولى التي لا تسري عليها تلك المادة.
4. إذا لم يتم إجراء الاختيار في المواعيد المحددة في هذه المادة، يعتبر الخاضع للضريبة متنازلاً عن حقه في إجراء هذا الاختيار.

المادة (4)

تحديد المكسب أو الخسارة عند التحقق

1. لأغراض هذا القرار، فإن تحقق عقار استثماري تم إجراء اختيار بشأنه بموجب المادة (2) من هذا القرار يشمل حدوث أي من الوقائع التالية، أيها أسبق:
 - أ. بيع العقار الاستثماري أو التصرف فيه أو نقله، ما عدا النقل المستثنى بموجب البند (2) من هذه المادة، أو التسوية أو فقد كامل قيمة العقار الاستثماري أو أي صورة أخرى من صور إلغاء الاعتراف به وفقاً لمعايير المحاسبة المطبقة.
 - ب. تغيير السياسة المحاسبية المتعلقة بالعقار الاستثماري من نموذج القيمة العادلة إلى نموذج التكلفة.
 - ج. أن يصبح الخاضع للضريبة المعني شخصاً معفى أو يختار تطبيق المادة (21) من قانون ضريبة الشركات.
 - د. إذا توقف الخاضع للضريبة عن مزاولة الأعمال أو نشاط الأعمال نتيجةً للحل أو التصفية أو لأي أسباب أخرى.
2. باستثناء النقل الذي يقع ضمن نطاق المادة (26) أو (27) من قانون ضريبة الشركات أو النقل الذي يتم بين أعضاء مجموعة ضريبية، يتعين عند تحقق العقار الاستثماري زيادة الدخل الخاضع للضريبة للخاضع للضريبة المعني بإجمالي خصم الاستهلاك، أو تعديل الدخل الخاضع للضريبة بما يتناسب مع التحقق الجزئي، الذي طالب به بموجب البند (1) من المادة (2) من هذا القرار.
3. لأغراض البند (2) من هذه المادة، ينسب إجمالي خصم الاستهلاك الذي طالب به الناقل إلى المنقول إليه إذا لم يعد الناقل خاضعاً للضريبة.
4. في حال حدوث أي من الوقائع المشار إليها في الفقرات (أ) أو (ب) أو (د) من البند (1) من هذه المادة، يتعين إجراء تعديلات التحقق في الفترة الضريبية التي حدثت فيها الواقعة المعنية، وفي حال حدوث أي من الواقعتين المشار إليهما في الفقرة (ج) من البند (1) من هذه المادة، يتعين إجراء تعديلات التحقق في آخر فترة ضريبية قبل حدوث الواقعة المعنية.

المادة (5)

التعديلات على الدخل الخاضع للضريبة

1. إذا تم نقل عقار استثماري وكان النقل مشمولاً ضمن نطاق المادة (26) أو (27) من قانون ضريبة الشركات أو تم النقل بين خاضعين للضريبة أعضاء في مجموعة ضريبية، يتم تعديل الدخل الخاضع للضريبة للمنقول إليه الذي يستخدم نموذج التكلفة لاستبعاد أي استهلاك أو إطفاء أو أي تغيير آخر في قيمة العقار



الاستثماري، وذلك في حدود خصم الاستهلاك الذي طالب به الناقل بموجب البند (1) من المادة (2) من هذا القرار بخصوص ذلك العقار الاستثماري.

2. عند تحقق العقار الاستثماري، باستثناء حالات النقل المنصوص عليها في المادة (26) أو (27) من قانون ضريبة الشركات أو النقل بين أعضاء مجموعة ضريبية، يتعين على المنقول إليه تعديل دخله الخاضع للضريبة ليشمل أي مبلغ سبق استبعاده لأغراض ضريبة الشركات بموجب البند (1) من هذه المادة.

المادة (6)

قاعدة خاصة لمكافحة إساءة الاستخدام

في حال نقل عقار استثماري بين أطراف مرتبطة، يجوز للهيئة، وفقاً لتقديرها، رفض خصم الاستهلاك الذي يطالب به المنقول إليه بموجب هذا القرار إذا لم تكن المعاملة أو الترتيب، أو أي جزء منهما، لغرض تجاري حقيقي أو لغرض غير مالي يعكس الواقع الاقتصادي.

المادة (7)

تطبيق هذا القرار على الفترات الضريبية

يطبق هذا القرار على الفترات الضريبية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025.

المادة (8)

نشر القرار والعمل به

يُنشر هذا القرار ويُعمل به من تاريخ صدوره.

محمد بن هادي الحسيني

وزير دولة للشؤون المالية

صدر عن:

بتاريخ: 27/ذي الحجة / 1446 هـ

الموافق: 23 / 06 / 2025 م