



شركة رمز الإبداع
لإدارة الأملاك

RAMZ AL-IBDA' PROPERTY MANAGEMENT

دليل قانوني إرشادي للمشتريين

دليل المشتري لاسترداد ضريبة المسكن الأول المدفوعة

الإطار النظامي والخطوات العملية لاستعادة ضريبة القيمة المضافة التي دفعتها للبائع عن
الجزء الزائد على حد المسكن الأول (850,000 ريال) — مع نماذج اتفاق و ضمانات قانونية
جاهزة.

جهة التقديم
لجان الفصل — حياد

آخر موعد لتقديم الدعوى
الأربعاء 11 نوفمبر 2026م

حد المسكن الأول
850,000 ريال

فترة التوريدات المشمولة
2018/01/01 - 2020/10/04

دليل المشتري

المحتويات

٠١ الفكرة باختصار والأساس النظامي

٠٢ التكيف القانوني لحقك كمشتري

٠٣ هل ينطبق عليك هذا الدليل؟

٠٤ احسب المبلغ المستحق لك

٠٥ خارطة الطريق: أربع خطوات

٠٦ الخطوة الأولى: جهّز ملفك

٠٧ الخطوة الثانية: الاتفاق مع البائع و ضمانات حقك

٠٨ الخطوة الثالثة: رفع الدعوى عبر بوابة «حياد»

٠٩ الخطوة الرابعة: بعد صدور القرار

١٠ إذا رفض البائع التعاون: المسار النظامي

١١ النماذج الجاهزة

١٢ الجدول الزمني حتى 11 نوفمبر

١٣ قوائم التحقق

١٤ أسئلة شائعة وتواصل معنا

الموعد النهائي



آخر يوم لقي دعوى الاسترداد هو الأربعاء 11 نوفمبر 2026م (30 يوماً من نشر الآليات في الجريدة الرسمية بتاريخ 13 أكتوبر 2026م). إذا لم يُقَدِّم البائع دعواه قبل هذا التاريخ يسقط الاسترداد عليه، ويضعف معه موقفك في المطالبة.

القسم ١

الفكرة باختصار والأساس النظامي

ما الذي صدر، ولماذا يحق لك المطالبة بما دفعته فوق حد المسكن الأول

صدر الأمر الملكي رقم (54152) وتاريخ 1447/07/05 هـ بإتاحة استرداد ضريبة القيمة المضافة والغرامات المرتبطة بها على التوريدات العقارية التي قام بها الأفراد خلال الفترة من 2018/01/01 م حتى نفاذ أحكام ضريبة التصرفات العقارية في 2020/10/04 م، وذلك وفق الآليات والإجراءات المعتمدة بقرار مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم (26-04-10) وتاريخ 2026/08/16 م، والمنشورة في الجريدة الرسمية بتاريخ 2026/10/13 م.

في تلك الفترة كانت الدولة تتحمل ضريبة القيمة المضافة عن المسكن الأول للمواطن المستحق بما لا يزيد على 850,000 ريال من سعر الشراء، أما الضريبة على ما زاد عن ذلك فكان يدفعها المشتري للبائع ضمن الثمن، ثم يوردها البائع للهيئة.

المرجع	المضمون
الأمر الملكي (54152) – 1447/07/05 هـ	إتاحة استرداد ضريبة القيمة المضافة والغرامات على التوريدات العقارية للفرد في فترة الاسترداد.
قرار المجلس (26-04-10) – 2026/08/16 م	اعتماد الآليات والإجراءات التنفيذية للاسترداد.
قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية	الصادرة بالأمر الملكي (25711) وتاريخ 1445/04/08 هـ، وتُطبق على إجراءات الدعوى مع مراعاة الأحكام الخاصة في الآليات.
الجهة المختصة	لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية عبر بوابة «حياد» (gstc.gov.sa).

التكليف القانوني لحقك كمشتري

افهم موقعك النظامي قبل أي خطوة – هذا ما يحدد طريقة المطالبة

٠٢

ما طبيعة حقك أنت؟

حقك مطالبة مدنية مستقلة تجاه البائع، لا تجاه الهيئة؛ فالضريبة عن الجزء الزائد دفعته أنت ضمن الثمن، فإذا استردها البائع كان احتفاظه بها دون مقابل محل مطالبة.

من صاحب الحق في الاسترداد من الهيئة؟

وفق الآليات، الاسترداد مقرر للشخص الطبيعي الذي وُردت الضريبة للهيئة، أي البائع الفرد. لذلك لا يقبل النظام أن يكون المشتري مدعياً في دعوى الاسترداد.

حدود حقك

تطالب **فقط** بالضريبة التي دفعتها فعلاً عن الجزء الزائد على 850,000 ريال. أما الجزء الذي تحمّله الدولة عنك فليس من حقك المطالبة به.

الأساس الذي تستند إليه

العقد بينكما ومستندات دفعك للضريبة، والقواعد العامة في **نظام المعاملات المدنية** بشأن الإثراء بلا سبب ورد ما قبض دون حق — ويُستحسن تثبيت ذلك باتفاق مكتوب قبل رفع الدعوى.

تنبيه قانوني

لجان الفصل الضريبية تنظر في دعوى البائع ضد الهيئة فقط، **ولا تفصل في الخلاف بينك وبين البائع**. لذلك فإن الاتفاق المكتوب الموقع قبل رفع الدعوى هو أقوى ضمان لحقك، وأي نزاع لاحق بينكما يُنظر أمام الجهة القضائية المختصة.

مبدأ الشفافية

يجب أن تُقدّم الدعوى باسم البائع وبيانات صحيحة تعكس الواقع. لا تقبل أي اقتراح بتقديم بيانات أو إقرارات غير صحيحة لتسهيل الاسترداد؛ فذلك يعرّض الدعوى للرفض وأطرافها للمساءلة.

القسم ٣**هل ينطبق عليك هذا الدليل؟**

تحقق خلال دقيقتين من انطباق الشروط عليك وعلى البائع

أولاً: شروطك كمشتري

☐ اشترت مسكنك الأول وتم الإفراغ بين 2018/01/01 و 2020/10/04 م.

☐ حصلت على شهادة تحمّل الدولة لضريبة المسكن الأول.

☐ سعر الشراء تجاوز 850,000 ريال ودفعت الضريبة عن الفرق.

☐ البائع فرد (شخص طبيعي) وليس شركة أو مطوراً عقارياً.

☐ لديك ما يثبت دفعك للضريبة (عقد، فاتورة، تحويل بنكي، شيك، مخالصة).

ثانياً: شروط استحقاق البائع للاسترداد (وفق الآليات والإجراءات)

☐ أن يكون البائع فرداً (شخصاً طبيعياً).

٢ أن يكون التوريد على سبيل البيع ونقل الملكية.

٣ أن يكون تاريخ التوريد بين 2018/01/01 م و 2020/10/04 م.

٤ ألا يكون قد قام بأكثر من عملية توريد عقاري خلال 12 شهراً متتالية يتجاوز مجموعها حد التسجيل الإلزامي (مليون ريال حتى 2018/12/19 م، و 375 ألف ريال من 2018/12/20 م)، وتحتسب الاثنا عشر شهراً من تاريخ أول توريد حتى 2020/10/04 م.

٥ ألا يكون قد خصم ضريبة المدخلات المرتبطة بالعقار.

٦ ألا يكون قد استرد مبلغ الضريبة سابقاً من أي جهة حكومية.

٧ أن تُقدّم الدعوى خلال 30 يوماً من نشر الآليات (آخر يوم: 11 نوفمبر 2026 م).

معلومة مهمة

لا يُشترط تقديم اعتراض أو تظلم مسبق لدى الهيئة، والغرامات المرتبطة بالضريبة المستحقة الاسترداد تُسترد تبعاً لها — وهي حق للبائع.

القسم ٤

احسب المبلغ المستحق لك

احسب بدقة المبلغ الذي تطالب به البائع، مع مثال عملي

المعادلة

المبلغ المستحق لك

=

نسبة الضريبة

×

سعر الشراء - 850,000

سعر الشراء (ريال)	الجزء الزائد	بنسبة 5% (قبل 2020/07/01م)	بنسبة 15% (من 2020/07/01م)
1,000,000	150,000	7,500	22,500
1,200,000	350,000	17,500	52,500
1,500,000	650,000	32,500	97,500
2,000,000	1,150,000	57,500	172,500

مثال عملي

اشترى محمد مسكنه الأول في مارس 2019م من بائع فرد بسعر **1,300,000 ريال**، وكانت لديه شهادة تحمّل الدولة لضريبة المسكن الأول:

البند	المبلغ (ريال)
سعر الشراء	1,300,000
الجزء الذي تحملت الدولة ضريبته	850,000
الجزء الزائد الذي دفع محمد ضريبته	450,000
الضريبة بنسبة 5% (قبل يوليو 2020م)	22,500
المبلغ الذي يطالب به محمد البائع	22,500

عندما يرفع البائع دعوى الاسترداد ويُصرف له المبلغ، يحوّل لمحمد **22,500 ريال** وفق الاتفاق الموقع بينهما.

احسب حالتك

ورقة الحساب

سعر الشراء: ريال

تاريخ الإفراغ: / / م

الجزء الزائد عن 850,000: ريال

نسبة الضريبة المطبقة: ☐ 5% ☐ 15%

المبلغ المستحق لك: ريال

تنبيه

إذا لم تكن لديك شهادة تحقّل الدولة، أو احتُسبت الضريبة على كامل السعر، فاحتفظ بمستنداتك واستشر مختصاً لتحديد المبلغ بدقة قبل مخاطبة البائع.

خارطة الطريق: أربع خطوات

الطريق كاملاً من البداية حتى استلام مبلغك

٠٥

ابدأ بالأسهل والأسرع، ولا تنتقل للخطوة التالية إلا عند الحاجة. الوقت قصير، فاعمل على الخطوتين الأولى والثانية في اليوم نفسه.

الخطوة	ماذا تفعل؟	المدة المقترحة
١. جهّز ملفك	اجمع المستندات واحسب المبلغ المستحق	يوم واحد
٢. الاتفاق مع البائع	اتفاق مكتوب على رفع الدعوى وتحويل مبلغك، مع ضمانات	3 - 5 أيام
٣. رفع الدعوى في «حياد»	البائع (أو وكيله) يقيد الدعوى قبل 11 نوفمبر	قبل الموعد بأسبوع على الأقل
٤. بعد القرار	متابعة صرف المبلغ للبائع وتحويل حصتك وتوقيع المخالصة	حسب مدة الفصل

الخيار الأفضل لك

أن يوقع البائع وكالة لمحامي مرخص (وكالة إلكترونية عبر منصة ناجز) يتولى رفع الدعوى ومتابعتها نيابة عنه، مع اتفاق مكتوب بتحويل مبلغك فور الصرف. فريق رمز الإبدايع يمكنه تنسيق ذلك لك.

الخطوة الأولى: جهّز ملفك

كل المستندات التي تحتاجها أنت والبائع قبل البدء

مستنداتك أنت (المشتري)

صورة الهوية الوطنية.

شهادة تحمّل الدولة لضريبة المسكن الأول (من منصة سكي / وزارة البلديات والإسكان).

عقد البيع وصك الملكية بعد الإفراغ.

الفاتورة الضريبية الصادرة من البائع (إن وجدت).

إثبات دفع الضريبة للبائع: تحويل بنكي، شيك، أو مخالصة.

أي مراسلات سابقة مع البائع أو المكتب العقاري.

ما يحتاجه البائع لرفع الدعوى

رقم الهوية ورقم الجوال والبريد الإلكتروني والعنوان الوطني.

تسجيل الدخول عبر **نفاذ** (يقوم به البائع بنفسه أو وكيله).

رقم الإقرار الضريبي أو الفترة الضريبية التي سُددت فيها الضريبة.

إيصالات سداد الضريبة والغرامات للهيئة.

عقد البيع / صك نقل الملكية.

إقرار بعدم خصم ضريبة المدخلات وعدم الاسترداد السابق.

نصيحة



يمكن للبائع الاطلاع على إقراراته ومدفوعاته من بوابة الهيئة portal.zatca.gov.sa، وهذه البيانات أساسية لتعبئة الدعوى.

القسم ٧

الخطوة الثانية: الاتفاق مع البائع وضمانات حقوقك



كيف تتفق مع البائع بطريقة ودية – وكيف تحمي حقوقك قانونياً

أغلب البائعين لا يعرفون أن لديهم حقاً في الاسترداد. قدّم الموضوع على أنه **فرصة رابحة للطرفين**: البائع يسترد ضريبة دفعها من حسابه (ومعها الغرامات إن وجدت)، وأنت تستعيد ما دفعته فوق حد المسكن الأول.

خطوات التواصل

١ اتصال هاتفي ودي

أشرح القرار الجديد باختصار، وأن الموعد النهائي 11 نوفمبر 2026م.

٢ رسالة مكتوبة (واتساب أو بريد)

أرسل نموذج الرسالة الودية (نموذج 1) مع ملخص الحساب والورقة التعريفية (نموذج 4).

٣ اجتماع أو مكالمة لاحقة

اتفقا على من يرفع الدعوى (البائع بنفسه أو وكيل)، وعلى آلية ومدة تحويل مبلغك.

٤ توقيع اتفاقية التسوية

وقّعوا الاتفاقية (نموذج 3) قبل رفع الدعوى، مع نسخة لكل طرف.

ضمانات قانونية تحمي حقك

الضمانة	كيف تفيدك؟
اتفاقية مكتوبة موقّعة	تُثبت إقرار البائع بدفعك للضريبة والتزامه بالتحويل ومدته — وهي الدليل الأساسي عند أي نزاع.
توقيع بحضور شاهدين	يعزز حجية الاتفاق في الإثبات، ويُستحسن توثيقه لدى موثق مرخّص في المبالغ الكبيرة.
سند لأمر إلكتروني (منصة نافذ) — اختياري	السند لأمر ورقة تجارية قابلة للتنفيذ مباشرة لدى محكمة التنفيذ، لكنه نظاماً يجب أن يتضمن وعداً بالدفع غير معلق على شرط وتاريخ استحقاق محدد؛ لذلك لا يصلح ربطه بصرف الاسترداد، ويُحرّر — إن اتفق عليه — بعد صدور القرار النهائي بالاسترداد . استشر محامياً قبل تحريره.
وكالة لمحامٍ مرخّص	تضمن رفع الدعوى في الموعد ومتابعتها بشكل مهني، وتمنحك اطلاعاً على سيرها.
تحديد الآيبان ومدة التحويل	ينص الاتفاق على رقم حسابك ومدة محددة للتحويل (مثلاً 5 أيام عمل من الصرف).
توثيق المراسلات	احفظ الرسائل والمكالمات المهمة ولقطات الشاشة بتواريخها.

نقاط تساعدك على الإقناع

الإجراء **إلكتروني بالكامل** عبر بوابة «حياد»، ولا يتطلب مراجعة أي جهة.

لا يتحمل البائع أي تكلفة إضافية إذا تولى وكيل ترشحه أنت رفع الدعوى.

البائع قد يسترد أيضاً الغرامات المرتبطة بالضريبة إن وُجدت.

الاتفاق المكتوب يحمي الطرفين ويوضح نصيب كل منهما.

تجنّب ⚠

التهديد أو الاتهام في الرسالة الأولى؛ فالهدف كسب تعاون البائع لأن الدعوى تُرفع باسمه.

الخطوة الثالثة: رفع الدعوى عبر بوابة «حياد»

شرح رفع الدعوى خطوة بخطوة — يقوم بها البائع أو وكيله

٠٨

تُرفع الدعوى إلكترونياً لدى **الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية** عبر بوابة «حياد»، ويكون **المدعي هو البائع** (أو وكيله الشرعي) **والمدعى عليه هيئة الزكاة والضريبة والجمارك**.

الروابط



البوابة: gstc.gov.sa ← البوابة الإلكترونية | الدخول من بوابة الهيئة: gstc-fe.zatca.gov.sa/Login/External/mashup

١ تسجيل الدخول

الدخول إلى gstc.gov.sa ← «البوابة الإلكترونية» ← نوع المستخدم: فرد ← مواطن/مقيم ← رقم الهوية ← التوثيق عبر نفاذ.

٢ تسجيل دعوى جديدة

الضغط على «تسجيل دعوى جديدة» (أو «استكمال» إذا حُفظت مسودة سابقاً).

٣ بيانات المدعي

التصنيف: ضريبة القيمة المضافة — النوع: استرداد ضريبة القيمة المضافة على التوريدات العقارية للفرد — إدخال الرقم المميز ونوع المعرف ورقمه ← «تحقق» ← مراجعة البيانات ← «التالي».

٤ إضافة الوكيل (اختياري)

إدخال رقم الوكالة ورقم هوية الموكل ← «التحقق من الوكالة» ← إرفاق الوكالة (ورخصة المحاماة للمحامي). ويمكن التجاوز إذا رفع البائع الدعوى بنفسه.

٥ بيانات المدعى عليه

اختيار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ← نوع الاعتراض (رقم الإقرار / الفترة الضريبية) ← الموافقة على جلب البيانات.

٦ موضوع الدعوى والإقرارات

كتابة وصف مختصر (256 حرفاً كحد أقصى) مع وضع التفاصيل في المرفقات، والموافقة على الإقرارات.

٧ المرفقات

لكل مستند: اختيار فئة المستند ← كتابة وصفه ← تحديد الملف ← «إرفاق».

٨ البنود المعترض عليها

اسم البند، مبلغ البند، المبلغ المعترض عليه، الفترة المالية، رقم الإقرار، نص البند، مع المرفقات الأساسية والداعمة لكل بند.

٩ المعاينة والتقديم

معاينة بيانات الدعوى كاملة ثم «تقديم». يظهر رقم الدعوى وتصل رسالة نصية وبريد إلكتروني بالتأكيد.

نموذج مقترح لموضوع الدعوى (أقل من 256 حرفاً)

أطلب استرداد ضريبة القيمة المضافة المسددة عن توريد عقاري بالبيع بتاريخ/...../..... م بمبلغ ريال، وفق الأمر الملكي رقم (54152)، لتوفر شروط الاسترداد، والتفاصيل في المرفقات.

مهم لك كمشتري



اطلب من البائع أو وكيله صورة من رقم الدعوى وإشعار القيد فور التقديم، وأرفقها بملف الاتفاق.

الخطوة الرابعة: بعد صدور القرار

٠٩

ماذا يحدث بعد رفع الدعوى، وكيف تستلم مبلغك

تُتابع الدعوى من «الملف الشخصي» في البوابة: تبادل المذكرات، استكمال المستندات، ومواعيد الجلسات.

عند طلب مستندات إضافية تصل رسالة نصية، ويجب رفعها خلال المهلة المحددة .

تنظر الدائرة المختصة الدعوى، ويجب أن تتضمن ما يُسند استحقاق الاسترداد — فمجرد تقديم الدعوى لا يعني الاستحقاق.

يُطلع على القرار من قائمة المرفقات في بيانات الدعوى، ويمكن الاستئناف خلال المدة النظامية إن لزم.

بعد أن يصبح القرار نهائياً، يقدم البائع طلب الاسترداد عبر بوابة الهيئة لصرف المبلغ.

فور الصرف: يحوّل البائع المبلغ المتفق عليه إلى حسابك وفق الاتفاقية، وتوقعان مخالصة نهائية (نموذج 5).

القسم ١٠

إذا رفض البائع التعاون: المسار النظامي

خياراتك المتدرجة إذا لم يتعاون البائع

الحالة	الإجراء المقترح
لم يرد على الرسالة الودية	رسالة تذكير ثانية (نموذج 2) مع تحديد مهلة واضحة للرد.
رفض رفع الدعوى	إنذار رسمي عبر محامٍ يوضح حقك والموعد النظامي، مع حفظ ما يثبت الإبلاغ.
استرد المبلغ ولم يحوّل حصتك	مطالبة أمام الجهة القضائية المختصة استناداً إلى الاتفاقية وإثبات دفعك للضريبة؛ وإن حُزّر سند لأمر بعد القرار فيُقدّم لمحكمة التنفيذ عند حلول أجله.
لا يوجد اتفاق مكتوب	جمع الأدلة: العقد، الفاتورة، التحويلات، المراسلات، ثم استشارة محامٍ مرخص لتقدير الموقف.

تنبيه قانوني

الاسترداد من الهيئة **حق نظامي للبائع** ولا يمكن إلزامه برفع الدعوى، ومطالبتك له **مطالبة مدنية مستقلة** يقوى موقفك فيها كلما وُجد اتفاق مكتوب وإثبات دفع. استشر محامياً مرخصاً قبل أي إجراء قضائي، وراعِ ألا تتضمن مراسلاتك تهديداً أو تشهيراً.

القسم ١١

النماذج الجاهزة

خمسة نماذج استرشادية جاهزة للتعبئة

ملاحظة

هذه نماذج استرشادية؛ يُنصح بمراجعة صيغتها من محامٍ مرخص قبل التوقيع، خاصة في المبالغ الكبيرة.

نموذج (1): الرسالة الودية الأولى للبائع

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

الأخ الكريم / المحترم

بخصوص العقار رقم الصك (.....) الذي اشتريته منكم بتاريخ / / م.

صدر مؤخراً الأمر الملكي رقم (54152) الذي يتيح للأفراد البائعين استرداد ضريبة القيمة المضافة المسددة عن بيع العقارات بين 2018/01/01م و 2020/10/04م، عبر دعوى إلكترونية في بوابة «حياد»، وآخر موعد لها الأربعاء 11 نوفمبر 2026م.

وبما أنني تحمّلت ضريبة الجزء الزائد عن حد المسكن الأول بمبلغ (.....) ريال، أقترح أن تتعاون في رفع الدعوى باسمكم، على أن يُعاد لي هذا المبلغ عند صرفه، دون أي تكلفة عليكم.

أرجو التواصل معي في أقرب وقت لترتيب ذلك. شاكراً تعاونكم.

الاسم: الجوال:

نموذج (2): رسالة التذكير

السلام عليكم،
أذكركم برسالتني بتاريخ/...../..... م بخصوص استرداد ضريبة القيمة المضافة على العقار رقم الصك
المهلة النظامية تنتهي الأربعاء 11 نوفمبر 2026م، ولم يتبقَّ إلا يوماً. أرجو الرد قبل/...../.....
م حتى لا يضيع الحق على الطرفين.
مع خالص التقدير،

نموذج (3): اتفاقية تسوية والتزام بتحويل مبلغ الضريبة

اتفاقية تسوية والتزام

إنه في يوم الموافق/...../..... م، تم الاتفاق بين كل من:

الطرف الأول (البائع):، الجنسية:، هوية رقم (.....)، الجوال:

الطرف الثاني (المشتري):، الجنسية:، هوية رقم (.....)، الجوال:

تمهيد: باع الطرف الأول للطرف الثاني العقار رقم الصك (.....) بتاريخ/...../..... م بثن قدره (.....) ريال، ودفع الطرف الثاني ضريبة القيمة المضافة عن الجزء الزائد على حد المسكن الأول بمبلغ (.....) ريال، وحيث صدر الأمر الملكي رقم (54152) بإتاحة الاسترداد، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

أولاً: يُعد التمهيد جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية.

ثانياً: يقر الطرف الأول بأن الطرف الثاني دفع له مبلغ الضريبة المذكور، وأنه وردّه للهيئة.

ثالثاً: يلتزم الطرف الأول برفع دعوى الاسترداد بنفسه أو عبر وكيل قبل 2026/11/11م، وبتزويد الطرف الثاني برقم الدعوى وإشعار القيد، وإبلاغه على القرار.

رابعاً: يلتزم الطرف الأول بتحويل مبلغ (.....) ريال إلى حساب الطرف الثاني (آيان: SA) خلال (5) أيام عمل من تاريخ صرف مبلغ الاسترداد له.

خامساً: إذا صدر قرار نهائي برفض الاسترداد، أو صرف جزء منه، تُطبّق النسبة ذاتها على ما يُصرف فعلاً، ولا يلتزم الطرف الأول بما لم يُصرف له.

سادساً: يتحمل الطرف الثاني أتعاب الوكيل إن كان من ترشيحه، ما لم يُتفق على خلاف ذلك كتابةً.

سابعاً: يقر الطرفان بصحة البيانات الواردة، ويختص القضاء في المملكة العربية السعودية بنظر أي نزاع ينشأ عن هذه الاتفاقية.

ثامناً: حُررت هذه الاتفاقية من نسختين، بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها.

الطرف الأول: التوقيع: الطرف الثاني: التوقيع:

الشاهد الأول: التوقيع: الشاهد الثاني: التوقيع:

نموذج (4): ورقة تعريفية مختصرة تسلمها للبائع

فرصة لاسترداد ضريبة القيمة المضافة عن بيع عقارك

- صدر الأمر الملكي رقم (54152) بإتاحة استرداد ضريبة القيمة المضافة للأفراد الذين باعوا عقارات بين 2018/01/01م و 2020/10/04م.
- الدعوى إلكترونية عبر بوابة «حياد» (gstc.gov.sa)، والمدعى عليه هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، ولا يلزم اعتراض مسبق.
- تُسترد الضريبة المسددة والغرامات المرتبطة بها متى توفرت الشروط.
- آخر موعد لقيد الدعوى: الأربعاء 11 نوفمبر 2026م.
- المشتري تحمّل ضريبة الجزء الزائد عن حد المسكن الأول، ويقترح التعاون: تُرفع الدعوى باسمك، ويُعاد له مبلغه عند الصرف.
- رمز الإبداع لإدارة الأملاك يمكنها التنسيق مع وكيل مرخص لرفع الدعوى ومتابعتها.

نموذج (5): مخالصة نهائية

مخالصة نهائية

أقر أنا ، هوية رقم (.....)، بأنني استلمت من ، هوية رقم (.....)، مبلغاً قدره (.....) ريال، بموجب تحويل بنكي بتاريخ / / م، وذلك تنفيذاً لاتفاقية التسوية المؤرخة في / / م بشأن ضريبة القيمة المضافة على العقار رقم الصك (.....).

وبذلك أبرئ ذمته إبراءً تاماً من أي مطالبة تتعلق بموضوع هذه الاتفاقية.

الاسم: التوقيع: التاريخ: / / م

القسم ١٢

الجدول الزمني حتى 11 نوفمبر

جدول يضمن لك إنجاز كل شيء قبل الموعد النهائي

١٢

الفترة	المهام	تم
19 - 21 أكتوبر	جمع المستندات وحساب المبلغ، والاتصال بالبائع وإرسال الرسالة الودية	☐
22 - 26 أكتوبر	الاتفاق مع البائع وتوقيع الاتفاقية، وتجهيز الوكالة إن وُجد وكيل	☐
27 أكتوبر - 1 نوفمبر	تسجيل الدعوى في «حياد» والحصول على رقم الدعوى	☐
2 - 5 نوفمبر	إذا لم يتعاون البائع: رسالة تذكير ثم إنذار رسمي عبر محام	☐
6 - 10 نوفمبر	آخر فرصة للتسجيل، والرد على أي طلب استكمال مستندات	☐
11 نوفمبر	آخر يوم لقيد الدعوى	☐
بعد القرار	متابعة صرف الاسترداد للبائع، وتحويل مبلغك، وتوقيع المخالصة	☐

⚠ ابدأ اليوم

كل يوم تأخير يقلل فرصة إقناع البائع وتجهيز الدعوى قبل الموعد.

قوائم التحقق

١٣

تأكد أنك لم تنس أي خطوة

قبل التواصل مع البائع

☐	حسبت المبلغ المستحق لي بدقة
☐	جهّزت العقد والصك وشهادة المسكن الأول
☐	جهّزت إثبات دفع الضريبة (تحويل / فاتورة)
☐	حصلت على رقم جوال البائع وبياناته

قبل رفع الدعوى

- ☐ البائع وُقِعَ اتفاقية التسوية والالتزام
- ☐ تحديد من يرفع الدعوى (البائع / وكيل)
- ☐ تجهيز الوكالة ورخصة المحامي إن وُجد وكيل
- ☐ توفر رقم الإقرار أو الفترة الضريبية وإيصالات السداد
- ☐ كتابة موضوع الدعوى (256 حرفاً كحد أقصى)

بعد رفع الدعوى

- ☐ استلمت صورة من رقم الدعوى وإشعار القيد
- ☐ متابعة أي طلب استكمال مستندات
- ☐ الاطلاع على القرار ومتابعة طلب الصرف
- ☐ استلام مبلغ وتوقيع المخالصة

أسئلة شائعة وتواصل معنا

١٤

إجابات أهم الأسئلة، وطرق التواصل الرسمية ومعنا

س هل أستطيع كمشتري رفع الدعوى باسمي؟

لا، الآلية مخصصة للفرد الذي قام بالتوريد العقاري ووُزِدَ الضريبة للهيئة، أي البائع. دورك هو الاتفاق معه أو أن ترشح له وكيلًا يرفعها نيابة عنه.

س هل يُشترط اعتراض سابق لدى الهيئة؟

لا، يمكن رفع الدعوى مباشرة إلى الأمانة العامة للجان دون اعتراض أو تظلم مسبق، بموجب الأمر الملكي.

س هل تُسترد الغرامات أيضاً؟

نعم، الغرامات المرتبطة بضريبة مستحقة الاسترداد تُسترد تبعاً لها، وهي حق للبائع.

هل يحق لي المطالبة بالضريبة عن كامل السعر؟

لا، تطالب فقط بما دفعته فعلاً عن الجزء الزائد على 850,000 ريال؛ أما ما تحملته الدولة عنك فليس من حقك.

هل تقديم الدعوى يعني ضمان الاسترداد؟

لا، تنظر الدائرة المختصة الدعوى وفق قواعد عمل اللجان، ويجب أن تتضمن الدعوى ما يُسند استحقاق الاسترداد وفق الشروط.

ماذا لو مرّ الموعد النهائي؟

المدة المحددة 30 يوماً من نشر الآليات، وآخرها 11 نوفمبر 2026م؛ لذلك لا تنتظر حتى آخر أسبوع.

كيف أتأكد من حصولي على مبلغ؟

بالاتفاقية المكتوبة الموقعة قبل الرفع (ويمكن تعزيزها بسند لأمر يُحرّر بعد صدور القرار النهائي)، وبمتابعة رقم الدعوى، وبتوثيق كل المراسلات.

قنوات التواصل الرسمية

الجهة	التواصل
الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية	gstc.gov.sa 8001220000 @_GSTC
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	portal.zatca.gov.sa

رمز الإبداع لإدارة الأملاك — نحن بجانبك**0504446517**

نساعذك في حساب المبلغ، والتواصل مع البائع، وصياغة الاتفاقية، والتنسيق مع وكيل مرخص لرفع الدعوى ومتابعتها حتى استرداد حقك.

ramzabdae.com · info@ramzabdae.com



إخلاء مسؤولية: هذا الدليل استرشادي مبني على الدليل الإرشادي الصادر عن الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية والآليات والإجراءات المعتمدة، ولا يُعد استشارة قانونية أو ضريبية. المرجع النهائي هو الأنظمة والقرارات الصادرة عن الجهات المختصة، ويُنصح بمراجعة محامٍ مرخص في الحالات الخاصة. لا تشارك كلمة المرور أو رمز «نفاذ» مع أي شخص.



شركة رمز الإبداع لإدارة الأملاك

شريكتك الموثوق في إدارة أملاكك واسترداد حقوقك



ramzabdae.com

info@ramzabdae.com

0504446517

تواصل معنا اليوم — الموعد النهائي 11 نوفمبر 2026م