

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

VAT AND SALES OF BUILDINGS IN KSA
AND UAE



VAT INSIGHTS

VAT AND SALES OF BUILDINGS IN KSA AND UAE

Due to heavy investments involved, compliance with VAT rules is more than key.

The main VAT concepts to pay attention to are: What is taxable? What is the taxable price? Who is liable to pay the tax, where and when?

In UAE, all transactions are taxable except residential buildings. These are zero-rated: the first sale of charity building, or when the lease is more than six months, or when UAE citizens sell the building. This is a real advantage granted, since zero-rated operations give rise to deduction of the input VAT.

In KSA, the sole exempt transaction is the sale of residential building. These are not seen as residential buildings: any building that offers temporary accommodation like hotels, guest houses, serviced apartments, hospitals, etc.

The sale of a building is taxable only if a taxable Person operates the sale. A Taxable Person is a natural or legal Person who independently carries out any economic activities.

VAT must be paid in the state where the building is located.

Taxable base is the sum of all values, goods or services received or to be received by the seller from the buyer. Even incidental costs that the seller claims from the buyer must be considered as part of the taxable price. The input VAT incurred can be deducted from the output VAT calculated on the price.

The person liable to pay the tax is the person who carries out the taxable transaction.

However, if the place of supply is in a Member State where the supplier is not resident, then the taxable customer residing in that Member State shall be obligated to pay the tax due via the reverse charge mechanism.

VAT becomes due on the date of the supply, the date of issuance of the tax invoice or upon partial or full receipt of the Consideration, whichever comes first.

On top of that, the retention period for tax invoices, records and accounting documents pertaining to real estate is fifteen years.

Given the amounts at stake, all those VAT regulations must be carefully monitored.



ضريبة القيمة المضافة ومبيعات العقارات في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة

والوعاء الضريبي هو مجموع جميع القيم أو السلع أو الخدمات التي يستلمها البائع من المشتري أو التي سيستلمها منه. وحتى التكاليف العَرَضِيَّة التي يطالب بها البائع من المشتري يجب أن تُعتبر جزءًا من السعر الخاضع للضريبة. يمكن خصم ضريبة القيمة المضافة على المدخلات من ضريبة القيمة المضافة على النواتج المحسوبة على السعر.

الشخص المسؤول عن دفع الضريبة هو الشخص الذي يُجري المعاملة الخاضعة للضريبة.

ومع ذلك، إذا كان مكان التوريد في دولة عضو لا يكون فيها المورد مقيمًا، يكون العميل الخاضع للضريبة المقيم في تلك الدولة العضو ملزمًا بدفع الضريبة المستحقة عن طريق آلية تحصيل الرسوم العكسية.

وتُصبح الضريبة على القيمة المضافة مُستحقة في تاريخ التوريد، وتاريخ إصدار الفاتورة الضريبية أو عند الاستلام الجزئي أو الكامل للمبلغ، أيهما أسبق.

وعلاوةً على ذلك، تكون فترة الاحتفاظ بالفواتير الضريبية والسجلات والوثائق المحاسبية المتعلقة بالعقارات هي خمسة عشر عامًا.

وبالنظر إلى المبالغ المعنية، يتعين مراقبة جميع لوائح ضريبة القيمة المضافة بعناية.

يُعد الامتثال لقواعد ضريبة القيمة المضافة أمرًا بالغ الأهمية في هذا المجال بسبب الاستثمارات الضخمة التي يتضمنها.

والأسئلة التي يتعين أن تؤخذ بعين الاعتبار فيما يتعلق بالمفاهيم الرئيسية الخاصة بضريبة القيمة المضافة هي: ما الذي يخضع للضريبة؟ ما هو سعر الضريبة؟ من هو المسؤول عن دفع الضرائب وأين ومتى؟

تخضع جميع المعاملات في الإمارات العربية المتحدة للضرائب باستثناء المباني السكنية. وما يلي يخضع لضريبة القيمة المضافة بنسبة صفر: أول بيع للمباني الخيرية، أو عندما يكون عقد الإيجار أكثر من ستة أشهر، أو عندما يكون بائع المبنى مواطنًا إماراتيًا. وهي ميزة حقيقية متوفرة، لأن العمليات التي تخضع لضريبة القيمة المضافة بنسبة صفر تؤدي إلى تقليل ضريبة القيمة المضافة على المدخلات.

والمعاملة الوحيدة المعفاة في المملكة العربية السعودية هي بيع المباني السكنية.

وما يلي لا يُعد مبانٍ سكنية: أي مبنى يقدم أماكن إقامة مؤقتة مثل الفنادق وبيوت الضيافة والشقق الفندقية والمستشفيات وغيرها.

ولا يخضع بيع المبنى للضريبة إلا إذا كان من يُدير البيع شخص خاضع للضريبة.

والشخص الخاضع للضريبة هو شخص طبيعي أو اعتباري يُمارس أي أنشطة اقتصادية بشكل مستقل.

يتعين دفع ضريبة القيمة المضافة في البلد التي يقع فيها المبنى.

Contact

Jean-Paul Ouaksel
Partner – Tax Services
RSM KUWAIT

E: jeanpaul.ouaksel@rsm.com.kw

Arraya Tower 2, Floors 41 & 42 , Abdulaziz Hamad Alsaqar St.,
Sharq, P.O. Box 2115, Safat 13022, State Of Kuwait

T: +965 22961000 | **F:** +965 22412761 | **M:** +965 66334467

RSM Kuwait is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm, each of which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity of any description in any jurisdiction. RSM network is administered by RSM International Limited, a company registered in England and Wales (company number 4040598) whose registered office is at 11 Old Jewry, London EC2R 8DU. RSM and other intellectual property rights used by members of the network are owned by RSM International Association, an association governed by article 60 et seq of the Civil Code of Switzerland whose seat is in Zug.

© RSM International Association, 2017.