



الأراضي البيضاء
والعقارات الشاغرة



وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء



المادة الأولى

يقصد -لأغراض تطبيق هذه اللائحة - بالألفاظ والعبارات الآتية أينما وردت في هذه اللائحة المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك.

اللائحة: اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء.

بناء الأرض: تشييد منشآت على الأرض بشكل كامل - عدا التسوير وما في حكمه - وفقاً لتراخيص البناء الصادرة لها؛ وبما يتوافق مع الاشتراطات المتصلة بها.

تطوير الأرض: تنفيذ البنية التحتية للأرض بشكل كامل، وفقاً لتراخيص الصادرة لها؛ وبما يتوافق مع المتطلبات التنظيمية والمخطط المعتمد.

المكلف: شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية -عدا عقارات الدولة- مسجلة باسمه وثيقة إثبات ملكية الأرض الخاضعة للرسم وقت صدور فاتورة الرسم الخاصة به، ويشمل ذلك من يخلفه شرعاً أو نظاماً.

الإعلان: إعلان صادر بقرار من الوزير في شأن إخضاع المدينة لتطبيق الرسم.

النطاق العمراني: حدود توطين الأنشطة الحضرية، واستيعاب النمو العمراني للمدينة خلال فترة زمنية محددة.

النطاق الجغرافي: حدود مكانية تشمل مجموعة من الأراضي، ضمن نطاق المدينة الخاضعة لتطبيق الرسم.

المدينة: تشمل المدينة والمحافظة والمركز.

فاتورة الرسم: أمر سداد، من الوزارة في تواريخ محددة، على كل أرض خاضعة لتطبيق الرسم، تحتوي على البيانات المنصوص عليها في النظام واللائحة.

القرار: قرار صادر عن الوزير لتطبيق الأحكام الواردة في اللائحة.

المادة الثانية

1. كل استخدامات الأراضي خاضعة لتطبيق الرسم وفقاً لأحكام اللائحة.
2. لا يعتد في تحديد النطاق العمراني وفي تخصيص استخدامات الأراضي؛ إلا بما هو وارد في خرائط تحديد النطاق العمراني، وفي المخططات التفصيلية الصادرة من الجهات المختصة تطبيقاً لها.
3. إذا كانت الأراضي البيضاء الخاضعة لتطبيق الرسم يملكها أكثر من شخص، سواء من ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية، فيكون كل منهم ملزماً بسداد جزء من الرسم بقدر حصته من ملكية الأرض.

المادة الثالثة

1. تُشكّل في الوزارة - بقرار من الوزير - لجنة فنية (أو أكثر) تتولى تقدير قيمة الأرض الخاضعة للرسم، وتحديد المدد اللازمة لإنجاز تطوير الأراضي البيضاء أو بنائها، لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة، يُشترط فيهم توافر الخبرة في مجال تقدير العقارات وما يتعلق بإجراءات تطوير الأراضي، ويكون من بينهم مقيّمون مرخصون من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وتصدر قراراتها بالأغلبية؛ وتكون مدة العضوية في اللجنة (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد أو التمديد.
- 2- تصدر بقرار من الوزير:
 - أ. قواعد واجراءات عمل اللجنة والمعايير التي تطبقها؛ بما يتوافق مع الإجراءات والمعايير المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
 - ب. مكافآت أعضاء اللجنة، وذلك بالاتفاق مع وزارة المالية.

المادة الرابعة

1. يحدّد مُعامل توافر الخدمات العامة للأراضي، ووصول المرافق العامة إليها؛ وفق أوزان لكل خدمة أو مرفق بحسب ضرورته للأرض وتأثيره في تقدير قيمتها، ولا تتغير هذه الأوزان في المدينة الواحدة.

2. للوزارة إجراء مراجعة دورية لهذه الأوزان وفق أولويات التطوير العمراني في المدينة.

المادة الخامسة

1. تكون المدينة خاضعة لتطبيق الرسم عند توافر أي من المعايير الآتية:

أ- وجود فجوة بين العرض والطلب في الأراضي المطورة.

ب- التضخم في أسعار العقارات.

ج- نقص المعروض من الأراضي المطورة.

د- احتكار الأراضي البيضاء وعدم تطويرها.

هـ- نسبة الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني.

و- أولويات التطوير العمراني.

2. يصدر- بقرار من الوزير - الإعلان، ويتضمن البيانات اللازمة ومنها:

أ. تاريخه.

ب- اسم المدينة التي ستخضع للرسم.

ج- خارطة النطاق العمراني الذي سيخضع للرسم.

د- مدة المهلة لتقديم الوثائق والبيانات المرتبطة بالأراضي البيضاء التي ستخضع للرسم، وتاريخ انتهاء المهلة.

ه- عنوان البوابة الإلكترونية المطلوب من المكلف التقدم من خلالها.

و- تحديد الوثائق والبيانات المطلوب من المكلف تقديمها، ومنها نسخة من وثيقة إثبات ملكية الأرض، وبيانات الأرض.

3. ينشر الإعلان في الموقع الإلكتروني للوزارة.

4. على ملاك الأراضي البيضاء الجدد، الذين انتقلت إليهم ملكية الأراضي البيضاء بعد انتهاء المهلة المحددة في الإعلان المشار إليها في الفقرة (د) من الفقرة (2) من هذه المادة؛ التقدم للوزارة بالوثائق والبيانات المتعلقة بتلك الأراضي في مدة أقصاها (ثلاثون) يومًا من تاريخ انتقال الملكية.

المادة السادسة

1. يحدد - بقرار من الوزير- داخل كل مدينة خاضعة للرسم نطاق أو نطاقات جغرافية، تشمل على ما يلي:

أ- نسبة أو نسب الرسم السنوية.

ب- استخدامات الأراضي البيضاء.

ج- الحد الأدنى لمساحة الأرض ولمساحة مجموع الأراضي البيضاء داخل المدينة.

2. تُحدّد نسبة الرسم السنوي المستحق على الأرض البيضاء (أو مجموعة الأراضي البيضاء) الواقعة ضمن النطاقات الجغرافية؛ وفقًا لأولويات التطوير العمراني داخل المدينة، كما يلي:

الشريحة الأولى (ذات الأولوية القصوى): يُفرض رسم سنوي بنسبة (10%) من القيمة.

الشريحة الثانية (ذات الأولوية العالية): يُفرض رسم سنوي بنسبة (7,5%) من القيمة.

الشريحة الثالثة (ذات الأولوية المتوسطة): يُفرض رسم سنوي بنسبة (5%) من القيمة.

الشريحة الرابعة (ذات الأولوية المنخفضة): يُفرض رسم سنوي بنسبة (2,5%) من القيمة.

الشريحة الخامسة (خارج نطاق الأولويات): لا يُفرض رسم سنوي عليها، وتحسب ضمن مجموع الأراضي البيضاء المملوكة للمكلف داخل نطاق المدينة.

3. تُراجع الوزارة -سنويًا- توافر الوحدات والأراضي والمعروض منها وحجم تداولها وأسعارها والممارسات الاحتكارية في أي مدينة أو نطاق جغرافي، لتقرير تطبيق الرسم على الأراضي فيها، أو تعديل المساحة الخاضعة للرسم، أو تعليق التطبيق، وذلك وفقًا للمعايير الواردة في الفقرة (1) من هذه المادة، وأولويات التطوير العمراني.

المادة السابعة

يشترط إخضاع أرض لتطبيق الرسم ما يلي:

1. أن تكون أرضًا بيضاء.

2. أن تكون قابلة للتطوير أو البناء.

3. أن تقع داخل نطاق تطبيق الرسم، وفقاً للإعلان الصادر بشأنها.
4. ألا تقل مساحتها، أو مجموع مساحة الأراضي البيضاء المملوكة لمالك واحد الخاضعة للتطبيق، في نطاق المدينة؛ عن خمسة آلاف متر مربع.
5. أن يكون استخدامها ضمن الاستخدامات الواردة في القرار.

المادة الثامنة

1. يتوقف تطبيق الرسم عند تحقق أي من المعايير الآتية:
 - أ- انتهاء أي من اشتراطات تطبيق الرسم الواردة في المادة (السابعة) من اللائحة.
 - ب- وجود مانع يحول دون تصرف المكلف فيها، أثناء المدة النظامية لسداد الرسم؛ على ألا يكون متنسباً أو مشاركاً في قيام المانع.
 - ج- وجود عائق يحول دون صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، أثناء المدة النظامية لسداد الرسم؛ على ألا يكون المكلف متنسباً أو مشاركاً في قيام العائق.
 - د- إنجاز تطوير الأرض أو بنائها خلال المدة النظامية لسداد الرسم.
2. دون إخلال بالمعايير الواردة في الفقرة (1) من هذه المادة؛ يتوقف تطبيق الرسم لمدة تحدد بقرار من الوزير إذا أنجز تطوير الأرض بما لا يتعارض مع مواعيد إصدار فواتير الرسم السنوية في المدينة.
3. يجوز منح المكلف مدة إضافية تقدرها اللجنة-المشكلة بناء على المادة (الثالثة) من اللائحة- لإنجاز تطوير الأرض أو بنائها حسب مساحة الأرض وطبيعتها، وإذا لم يُنجز التطوير خلال تلك المدة فتستحصل الرسوم

المستحقة عنها، وفق ضوابط تصدر بقرار من الوزير بعد موافقة اللجنة الوزارية.

4. إذا توقف تطبيق الرسم على جزء من الأرض البيضاء أو الأراضي البيضاء الخاضعة لتطبيق الرسم بعد صدور فاتورة الرسم، فيطبق على الجزء المتبقي منها.

المادة التاسعة

تتخذ الوزارة الإجراءات اللازمة لضمان تطبيق الرسم بعدالة، ومنع التهرب من دفعه، ومنها:

1. توحيد معايير التطبيق والتقييم في المدن والنطاقات المستهدفة.
2. التحقق من صحة البيانات المقدمة عن الأرض أو المكلف، ومن مدى التزام المكلف بأحكام النظام واللائحة التنفيذية، وذلك بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.
3. احتساب الرسم عن السنوات السابقة من تاريخ خضوع الأرض لقرار تطبيق الرسم في المدينة.
4. لا يؤثر استحصال الرسم عن السنوات السابقة؛ في تطبيق إيقاع أي غرامة ناتجة عن تخلف المكلف عن التسديد أو عدم تقديمه بالوثائق المطلوبة نظامًا.

المادة العاشرة

للووزير اتخاذ ما يراه مناسباً في شأن ما يأتي:

1. توحيد مواعيد إصدار فواتير الرسم السنوية لكل مدينة على حدة.
2. تحديد المبلغ المستحق من قيمة الرسم عن المدة التي طرأ عليها تعديل - نتيجة لتوحيد مواعيد إصدار الفواتير وفقاً للفقرة (1) أعلاه - وتحديد مدة سداد الرسم المشار إليها في الفقرة (2) من المادة (الثالثة عشرة)، وتحديد المدة اللازمة لإنجاز تطوير الأرض أو بنائها المشار إليها في الفقرة (3) من المادة (الثامنة).

المادة الحادية عشرة

يجب أن يتضمن تبليغ المكلف بفاتورة الرسم الخاصة بأرضه -بحد أدنى- البيانات الآتية:

- 1- اسم المكلف وبياناته النظامية.
- 2- رقم وثيقة إثبات ملكيته للأرض.
- 3- موقع الأرض.
- 4- المستند النظامي لفاتورة الرسم.
- 5- نسبة الرسم.
- 6- مقدار الرسم المستحق.
- 7- موعد تسديد الرسم.
- 8- وسيلة تسديد الرسم.

- 9- ما يترتب على عدم تسديده للرسم أو على تأخره في التسديد.
- 10- حقه في الاعتراض، ومدته بحسب الإجراءات النظامية، من فاتورة الرسم.

المادة الثانية عشرة

تكون جميع المخاطبات والإشعارات الصادرة للمكلف صحيحة ومنتجة لآثارها النظامية إذا تمت عن طريق البوابة الإلكترونية، أو رقم الهاتف المحمول الموثق أو البريد الإلكتروني الموثق أو عنوانه الوطني إذا قام المكلف أو من ينوب عنه بتسجيله عبر البوابة الإلكترونية، أو إذا كان مسجلاً لدى مركز المعلومات الوطني أو الأنظمة الإلكترونية المعتمدة.

المادة الثالثة عشرة

1. يلتزم المكلف بسداد الرسم وأي غرامة تترتب على مخالفة أحكام النظام أو اللائحة.
2. على المكلف سداد قيمة الرسم خلال (سنة ميلادية) من تاريخ إصدار فاتورة الرسم، فإن كانت فاتورة الرسم صادرةً عن سنوات سابقة؛ فتكون منتجة لآثارها من تاريخ الصدور، ويُستحق سداد الرسم خلال (تسعين) يومًا من تاريخ تبليغ المكلف به.
3. إذا فُتح المكلف مدة إضافية لتطوير الأرض أو بنائها، وفق أحكام الفقرة (3) من المادة (الثامنة) من اللائحة؛ فتمدد مدة السداد إلى انتهاء المدة الإضافية للتطوير أو البناء.
4. إذا أكمل المكلف تطوير الأرض أو بنائها خلال المدة النظامية لسداد الرسم أو المدة الإضافية الممنوحة له - المشار إليها في الفقرة (3) من المادة (الثامنة) من اللائحة - بعد سداد الرسم، فيعاد إليه ما دفعه عن تلك المدد.

5. عند رغبة المكلّف بيع الأرض البيضاء قبل اكتمال التطوير تنقضي مدة السداد، وعلى المكلّف سداد قيمة الرسوم على الأرض قبل نقل ملكيتها.

المادة الرابعة عشرة

1. يُبلغ المكلّف بفاتورة الرسم، أو بأي غرامة قد تترتب على مخالفة النظام أو اللائحة؛ وفقاً لآليات التبليغ المحددة في المادة (الثانية عشرة) من اللائحة.

2. تضع الوزارة لائحة بالمخالفات والغرامات المترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة، وتصدر بقرار من الوزير بعد موافقة اللجنة الوزارية.

3. تُحصّل الرسوم المستحقة، وأي غرامة مترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة؛ وفق إجراءات التحصيل المحددة في نظام إيرادات الدولة، ولائحته التنفيذية، والأنظمة واللوائح ذات الصلة.

4. تتولى الوزارة تحصيل الرسوم المستحقة، وأي غرامة مترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة، بأي وسيلة تراها مناسبة. ولها أن تستعين بالقطاع الخاص لتحقيق هذا الغرض.

5. تحدد الوزارة أوجه الصرف، من الحساب الخاص بمبالغ الرسوم والغرامات المستحقة، على مشروعات الإسكان، وذلك بالاتفاق مع وزارة المالية.

المادة الخامسة عشرة

تعمل الوزارة على التنسيق المستمر مع الجهات ذات العلاقة؛ من أجل تنفيذ أحكام النظام واللائحة.

المادة السادسة عشرة

يصدر الوزير ما يلزم من تعليمات لتنفيذ أحكام هذه اللائحة.



الأراضي البيضاء
والعقارات الشاغرة