



الأراضي البيضاء
والعقارات الشاغرة

نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة

الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/4) وتاريخ
1437/02/12هـ والمعدل بالمرسوم الملكي
رقم (م/244) وتاريخ 1446/11/07هـ



وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة

الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/4) وتاريخ 12/02/1437هـ والمعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/244) وتاريخ 07/11/1446هـ

المادة الأولى

يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية -أيما وردت في هذا النظام- المعاني المبينة أمام كل منها ما لم يقتض السياق غير ذلك :

الوزير: وزير البلديات والإسكان .

الوزارة: وزارة البلديات والإسكان .

النظام: نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة .

اللوائح: اللوائح اللازمة لتنفيذ النظام المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء ورسوم العقارات الشاغرة .

العقارات الشاغرة: المباني الواقعة داخل النطاق العمراني غير المستغلة لفترة طويلة دون مسوغ مقبول، والتي يؤثر عدم استخدامها أو عدم استغلالها في توفير معروض كافٍ في السوق العقارية، وذلك وفقاً لأحكام النظام وما تحدده اللوائح .

الأراضي البيضاء: كل أرض فضاء قابلة للتطوير والتنمية، داخل حدود النطاق العمراني .

اللجنة الوزارية: اللجنة الوزارية المنصوص عليها في المادة (الرابعة عشرة) من النظام .

المادة الثانية

يهدف هذا النظام إلى الآتي :

١- زيادة المعروض من الأراضي المطورة بما يحقق التوازن بين العرض والطلب.

٢- زيادة المعروض من الوحدات العقارية .

٣- حماية المنافسة العادلة، ومكافحة الممارسات الاحتكارية.

المادة الثالثة

1- يفرض رسم سنوي لا يزيد على (10%) من قيمة الأرض وفق ضوابط تحددها اللوائح، وذلك على الأراضي البيضاء المملوكة لشخص أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية، أو الصفة الاعتبارية عدا عقارات الدولة .

2- يصدر الوزير قرارات تحديد نطاق تطبيق الرسوم ومساحة الأراضي الخاضعة للتطبيق، على ألا تقل المساحة لهذه الأرض أو مجموع الأراضي الخاضعة للتطبيق وفقاً لما تحدده اللوائح عن خمسة آلاف متر مربع.

3- يفرض رسم سنوي على العقارات الشاغرة بنسبة من أجرة المثل وبما لا يزيد على (5%) من قيمة العقار، وفق أحكام النظام وما تحدده اللوائح، ولا يشمل ذلك عقارات الدولة، ولمجلس الوزراء زيادة هذه النسبة إلى (10%) بناء على اقتراح اللجنة الوزارية .

المادة الرابعة

1- تحدد اللوائح فيما يتعلق برسوم الأراضي البيضاء المشار إليه في الفقرة (1) من المادة (الثالثة) من النظام ما يأتي :

- أ- ضوابط وشروط تطبيق الرسم .
- ب- معايير تحديد الأراضي التي تخضع لتطبيق الرسم .
- ج- المعايير التي يتوقف عند تحقيقها تطبيق الرسم .
- د- الضوابط اللازمة لضمان تطبيق الرسم بعدالة، ومنع التهرب من دفعه .
- هـ- آلية تحديد معامل توافر الخدمات العامة للأراضي ووصول المرافق العامة إليها .
- و- معايير تحديد العوائق التي تحول دون إصدار التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، والتي يعتد بها في تقرير عدم تطبيق الرسم عليها .
- ز- قواعد وإجراءات تحصيل الرسم، وتحديد الجهات المخولة بتحصيلها .
- ح- آليات تبليغ مالك الأرض -أو من في حكمه -بالقرارات الصادرة في حقه .
- ط -أي أحكام تفصيلية أخرى تتصل بتطبيق أحكام رسوم الأراضي البيضاء .

2- تحدد اللوائح فيما يتعلق برسوم العقارات الشاغرة المشار إليه في الفقرة (3) من المادة (الثالثة) من النظام ما يأتي :

- أ- ضوابط وشروط تطبيق الرسم على العقارات الشاغرة .
- ب- معايير تحديد العقارات الشاغرة التي تخضع لتطبيق الرسم .
- ج- المدة التي يتم بعدها اعتبار العقار شاغراً .

- د- تحديد نسبة الرسم المفروض سنوياً على العقار الشاغر، على ألا يتجاوز في جميع الأحوال (5%) من قيمة العقار .
- هـ -تحديد آلية تحصيل الرسم .
- و -المعايير التي يتوقف عند تحققها تطبيق الرسم .
- ز -الضوابط اللازمة لضمان تطبيق الرسم بعدالة، ومنع التهرب من دفعه .
- ح -آلية تبليغ مالك العقار الشاغر –أو من في حكمه -بالقرارات الصادرة في حقه .
- ط –أي أحكام تفصيلية أخرى تتصل بتطبيق أحكام رسوم العقارات الشاغرة .

المادة الخامسة

1- على ملاك الأراضي –ومن في حكمهم -التي يعلن عن اعتبارها خاضعة لتطبيق الرسم المشار إليه في الفقرة (1) من المادة (الثالثة) من النظام التقدم إلى الوزارة بالوثائق والبيانات المتعلقة بأراضيهم، وذلك وفقاً لما تحدده اللوائح ويشمل ذلك المدة وضوابط الإعلان .

2- على ملاك الأراضي الجدد –ومن في حكمهم -الخاضعين لتطبيق الرسم المشار إليه في الفقرة (1) من المادة (الثالثة) من النظام الذين تنتقل ملكية تلك الأراضي إليهم بعد انتهاء المدة المحددة للإعلان المشار إليها في الفقرة (1) من هذه المادة؛ التقدم للوزارة بالوثائق والبيانات المتعلقة بأراضيهم، وذلك خلال المدة التي تحددها اللوائح .

3- يبلغ مالك الأرض – ومن في حكمه - بمقدار الرسم المستحق عليه، وفقاً لآليات التبليغ المحددة في اللوائح.

4- مع مراعاة الأحكام الواردة في هذا النظام المتصلة بالعقارات الشاغرة؛ تحدد اللوائح الأحكام المنصوص عليها في هذه المادة، بما يتوافق مع طبيعة العقارات الشاغرة واستخداماتها .

5- يعتبر مالك العقار -في جميع الأحوال -المسؤول الأول عن دفع الرسوم أو الغرامات الواردة في النظام ما لم يدفع من في حكم مالك العقار تلك الرسوم أو الغرامات .

المادة السادسة

يعاقب كل من يخالف أحكام النظام واللوائح بغرامة مالية لا تزيد على مقدار الرسم المستحق على أرضه أو عقاره الشاغر، ولا يخل ذلك بالزام المخالف بسداد الرسم المستحق .

المادة السابعة

تكون بقرار من الوزير لجنة أو أكثر من ثلاثة أعضاء -على الأقل -على أن يكون من بينهم مستشار نظامي ومختص في الجانب الفني؛ للنظر في مخالفات أحكام النظام واللوائح، وتطبيق العقوبات، والاعتراضات التي تقدم من ذوي الشأن، وإصدار القرارات اللازمة، ويجوز التظلم من قراراتها أمام المحكمة الإدارية المختصة، وتصدر قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها بقرار من الوزير.

المادة الثامنة

لمالك الأرض أو العقار الشاغر -أو من في حكمه -حق الاعتراض على القرارات الصادرة بإخضاع أرضه أو عقاره الشاغر لتطبيق الرسم، أو بتقدير قيمة الأرض أو العقار الشاغر أو مقدار الرسم المستحق عليه، ويقدم الاعتراض كتابة إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (السابعة) من النظام خلال (ستين) يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار، وعلى اللجنة أن تبت في هذا الاعتراض خلال (ستين) يوماً من تاريخ تقديمه إليها، ويعد مضي (ستين) يوماً دون البت في الاعتراض بمثابة صدور قرار برفضه.

المادة التاسعة

تتولى الوزارة - بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة -تطبيق أحكام النظام واللوائح .

المادة العاشرة

تتولى الوزارة - بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة -إنشاء قاعدة بيانات تتضمن المعلومات المتعلقة بتطبيق الرسم . وللجهات المعنية صلاحية الاطلاع على قاعدة البيانات لأغراض تطبيق الرسم، وتحصيله.

المادة الحادية عشرة

تودع مبالغ الرسوم والغرامات المستحقة في حساب خاص لدى البنك المركزي السعودي، يخصص للصرف على مشروعات الإسكان وذلك وفقاً لما تحدده اللوائح .

المادة الثانية عشرة

تقوم الوزارة - بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة -باتخاذ ما يلزم للتوعية بأحكام النظام واللوائح .

المادة الثالثة عشرة

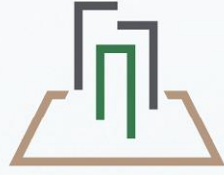
تعد الوزارة اللوائح وتوافق اللجنة الوزارية عليها، وتصدر كل لائحة بقرار من الوزير .

المادة الرابعة عشرة

يشكل مجلس الوزراء اللجنة الوزارية، وتتولى الإشراف على تنفيذ النظام، واقتراح ما تراه مناسباً في شأنه، ورفع تقرير سنوي بذلك لمجلس الوزراء.

المادة الخامسة عشرة

يعمل بهذا النظام بعد مائة وثمانين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .



الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة

