



اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء

الصادرة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (379) بتاريخ 8 / 9 / 1437 هـ ،
والمعدلة بقراري مجلس الوزراء رقم (181) بتاريخ 1/3/1441 هـ
ورقم (511) بتاريخ 1/9/1442 هـ



بسم الله الرحمن الرحيم

قرار مجلس الوزراء رقم (379) بتاريخ 8 / 9 / 1437

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم 29458 وتاريخ 19 / 6 / 1437هـ،
المشتملة على خطاب معالي وزير الإسكان رقم 92 وتاريخ 12 / 6 / 1437هـ، في شأن طلب
استكمال الإجراءات النظامية للموافقة على مشروع اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي
البيضاء.

وبعد الاطلاع على مشروع اللائحة المشار إليه.

وبعد الاطلاع على نظام رسوم الأراضي البيضاء، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / 4) وتاريخ
12 / 2 / 1437هـ.

وبعد الاطلاع على المذكرة رقم (794) وتاريخ 15 / 8 / 1437هـ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس
الوزراء.

وبعد الاطلاع على توصية مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (1- 37 / 37 / د) وتاريخ 23 /
8 / 1437هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (2527) وتاريخ 2 / 9 / 1437هـ.

يقرر

الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء، بالصيغة المرافقة.
وبناء على قرار مجلس الوزراء رقم (181) بتاريخ 1 / 3 / 1441هـ فقد تم تعديل اللائحة التنفيذية
لنظام رسوم الأراضي البيضاء - للمواد (الثالثة - التاسعة - الرابعة عشرة) .
وبناء على قرار مجلس الوزراء رقم (511) بتاريخ 1 / 9 / 1442هـ فقد تم تعديل اللائحة التنفيذية
لنظام رسوم الأراضي البيضاء - للمواد (الأولى - السادسة - السابعة - الثالثة عشرة).

اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء 1442 هـ

الفصل الأول: تعريفات

المادة الأولى:

لأغراض هذه اللائحة يكون للكلمات والعبارات الآتية - أينما وردت فيها - المعاني الموضحة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:

الوزير: وزير الإسكان.

الوزارة: وزارة الإسكان.

النظام: نظام رسوم الأراضي البيضاء.

اللائحة: اللائحة التنفيذية للنظام.

الأرض الفضاء: الأرض التي لم تنمَّ عمرانيًا للغرض المخصصة له، وذلك وفق الأنظمة واللوائح ذات العلاقة السارية وقت الإعلان.

الأراضي البيضاء: كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري؛ داخل حدود النطاق العمراني.

المكلف: الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المسجل باسمه وثيقة إثبات ملكية الأرض الخاضعة للرسم وقت صدور القرار الخاص بها، ويشمل ذلك ورثته أو خلفه.

الإعلان: الإعلان الصادر من الوزارة في شأن الأراضي الخاضعة للرسم ضمن مرحلة من مراحل البرنامج الزمني، وفق ما هو محدد في المادة (السادسة) من اللائحة.

الأرض المطورة: الأرض الفضاء التي اعتمد تخطيطها بشكل نهائي من الجهة المختصة.

تنمية عمرانية: : بالنسبة للأرض غير المطورة؛ هي استكمال تنفيذ تطويرها بما يتفق مع المتطلبات التنظيمية وقت اعتماد مخططها -عدا ما سبق اعتماده شبكة شوارع وما في حكمه- وبالنسبة للأرض المطورة، هي استكمال بناء منشآت سكنية عليها - عدا التسوير وما في حكمه - بما يتفق مع ترخيص البناء الصادر لها..

القرار: : القرار الصادر عن الوزير بتحديد مقدار الرسم على أرض معينة ..

مدينة: أي تجمع للسكان، سواء أكان مدينة أم محافظة أم مركزاً.

حدود النطاق العمراني: الخطوط المبينة بخرائط وثائق النطاق العمراني وفق قواعد تحديد النطاق العمراني المعتمدة، التي توضح مراحل التنمية العمرانية المختلفة، وحد حماية التنمية، وتمثل الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية، واستيعاب النمو العمراني خلال فترة زمنية محددة.

المرافق العامة: شبكات الطرق والمياه والكهرباء والاتصالات والصرف الصحي وتصريف السيول.

الخدمات العامة: الخدمات الدينية والتعليمية والصحية والأمنية ونحوها؛ التي لا تشملها النسبة النظامية للتخطيط

المادة الثانية:

- 1 - المرجع في تحديد النطاق العمراني وفي تخصيص استخدامات الأراضي؛ هو خرائط تحديد النطاق العمراني، والمخططات التفصيلية الصادرة من الجهات المختصة تطبيقاً لها.
- 2 - يترتب على تعديل أو تغيير النطاق العمراني لأي مدينة تغيير النطاق المكاني لتطبيق الرسم تبعاً لذلك.

المادة الثالثة:

- تُشكّل في الوزارة - بقرار من الوزير - لجنة (أو أكثر) لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة، يكون أحدهم من المقيمين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- 2 - يشترط في أعضاء اللجنة توافر الخبرة الكافية في مجال تقدير العقارات وما يتعلق بإجراءات تطوير الأراضي، وتكون مدة العضوية في اللجنة (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد .
- 3 - تتولى اللجنة تقدير القيمة العادلة للأرض الخاضعة لتطبيق الرسم، وتحديد المدة الإضافية المشار إليها في الفقرة الفرعية (د) من الفقرة (1) من المادة (التاسعة) من اللائحة، وفقاً للمعايير والضوابط الفنية اللازمة لأداء عملها، المنصوص عليها في النظام واللائحة، وما يصدر في شأنها من الوزير، وتصدر قراراتها بالأغلبية.
- 4 - تصدر قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها ومكافآت أعضائها بقرار من الوزير.

المادة الرابعة:

- يكون تقدير قيمة الأرض الخاضعة لتطبيق الرسم على أساس قيمتها في تاريخ الإعلان، وذلك وفق المعايير التالية:
- 1 - موقع الأرض ضمن حدود النطاق العمراني.
 - 2 - استخداماتها.
 - 3 - تضاريسها.
 - 4 - أنظمة البناء المطبقة عليها.
 - 5 - معامل توافر الخدمات العامة فيها، ووصول المرافق العامة إليها.
 - 6 - الأنشطة والاستخدامات التجارية والصناعية والاجتماعية المحيطة بها ذات الأثر في الاستخدام السكني.

المادة الخامسة:

1- لغرض تقدير قيمة الأرض الخاضعة لتطبيق الرسم؛ يكون تحديد معامل توافر الخدمات العامة فيها، ووصول المرافق العامة إليها وفقاً لما يلي:

- أ - تحديد الخدمات العامة والمرافق العامة المؤثر توافرها في تقدير قيمة الأرض.
- ب - تحديد وزن كل خدمة أو مرفق بحسب ضرورته للسكن.
- ج - لا يتغير وزن الخدمة أو المرفق في المدينة الواحدة.

2 - للوزارة إجراء مراجعة دورية لوزن الخدمة أو المرفق، على أن تُحسب مجموع الأوزان لتقدير القيمة الأساسية للأرض وفق معادلة خاصة توضع لهذا الغرض من قبل الوزارة.

الفصل الثالث: ضوابط تطبيق الرسوم

المادة السادسة:

1- يكون تطبيق الرسم على الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم، وفق المراحل الآتية:

- أ - المرحلة الأولى: الأراضي غير المطورة بمساحة عشرة آلاف متر مربع فأكثر، والواقعة ضمن النطاق الذي تحدده الوزارة.
- ب - المرحلة الثانية: الأرض المطورة التي تبلغ مساحتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر، ومجموع الأراضي المطورة لمالك واحد التي تبلغ مساحاتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر في مخطط معتمد واحد، الواقعة ضمن النطاق الذي تحدده الوزارة.
- ج - المرحلة الثالثة: الأرض المطورة التي تبلغ مساحتها خمسة آلاف متر مربع فأكثر، ومجموع الأراضي المطورة لمالك واحد التي تبلغ مساحاتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر في مدينة واحدة، الواقعة ضمن النطاق الذي تحدده الوزارة.

2- إذا لم تنطبق مرحلة معينة على أي من المدن، أو لم تكف الأراضي ضمن مرحلة معينة لتحقيق التوازن المطلوب بين العرض والطلب، يجوز - بقرار من الوزير- تجاوز تلك المرحلة والانتقال إلى مرحلة أخرى على ألا يخل ذلك بتطبيق الرسم على المراحل التي تسبقها.

المادة السابعة:

يطبق الرسم وفق البرنامج الزمني الآتي:

- 1- يكون الإعلان عن خضوع أي مدينة لتطبيق الرسوم، بناء على مدى الحاجة لزيادة معروض الأراضي المطورة فيها.
- 2- تجري الوزارة -دورياً- مراجعة للوضع في أي مدينة، لتقرير تطبيق الرسم على الأراضي فيها، أو تعليق التطبيق، أو تطبيق مرحلة أو أكثر أو لتجاوز مرحلة معينة والانتقال إلى أي من المراحل التالية في المدينة نفسها، وذلك وفق التفصيل المبين في المادة (السادسة) من اللائحة .

3- للوزير اتخاذ ما يلي:

أ- توحيد مواعيد إصدار فواتير الرسوم السنوية لكل مدينة على حدة، ووفقاً للمعمول به في احتساب الضرائب والرسوم.

ب- تحديد المبلغ المستحق من قيمة الرسم عن الفترة التي طرأ عليها تعديل - نتيجة لتوحيد مواعيد إصدار الفواتير وفقاً للفقرة (أ) أعلاه- ومدة سدايه المشار إليها في الفقرة (3) من المادة (الرابعة عشرة)، والمدة اللازمة لإنجاز تطوير الأرض أو بنائها المشار إليها في الفقرة الفرعية (د) من الفقرة (1) من المادة (التاسعة)".

المادة الثامنة:

يشترط لإخضاع أرض معينة لتطبيق الرسم ما يلي:

1 - أن تكون أرضاً فضاء.

2 - أن تكون داخل حدود النطاق العمراني.

3 - أن تكون مخصصة للاستخدام السكني أو السكني التجاري حسب المخطط المعتمد الصادر عن الجهة المختصة.

4 - أن تكون ضمن فئة الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم وفق ما هو مبين في المادة (السادسة) من اللائحة.

المادة التاسعة:

1- لا يطبق الرسم على الأرض الخاضعة للتطبيق في أي من الحالات الآتية:

أ - انتفاء أي من اشتراطات تطبيق الرسم الواردة في المادة (الثامنة) من اللائحة.

ب - وجود مانع يحول دون تصرف مالك الأرض فيها، بشرط ألا يكون المكلف متسبباً أو مشاركاً في قيام المانع.

ج - وجود عائق يحول دون صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، بشرط ألا يكون المكلف متسبباً أو مشاركاً في قيام العائق.

د - إنجاز تطوير الأرض أو بنائها خلال سنة من تاريخ صدور القرار، ويجوز بقرار من الوزير منح المكلف مدة إضافية لمرة واحدة لا تتجاوز سنة حسب مساحة الأرض وطبيعتها، لتطوير الأرض أو بنائها، وفي حال تطلب الأمر منح مدة أكثر من سنة فتقدر اللجنة المدة، وتعتمدها اللجنة المشكلة بقرار مجلس الوزراء رقم (94) وتاريخ 1439/2/11هـ، وفي حال عدم إنجاز تطوير الأرض أو بنائها خلال المدة الممنوحة للمكلف فتستحصل الرسوم المستحقة عن تلك المدة .

2 - إذا توقف تطبيق الرسم على جزء من الأرض، فيطبق على الجزء المتبقي منها متى ما كان ذلك الجزء يدخل ضمن الفئة الخاضعة لتطبيق الرسم وكان بإمكان المكلف التصرف فيه.

المادة العاشرة:

- تتخذ الوزارة الإجراءات اللازمة لضمان تطبيق الرسم بعدالة، ومنع التهرب من دفعه، ومنها:
- 1 - توحيد معايير التطبيق والتقييم في جميع المناطق والمدن والفئات المستهدفة.
 - 2 - وضع الآليات اللازمة للتحقق من صحة البيانات المقدمة عن الأرض أو المكلف، وذلك بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.
 - 3 - اعتبار جميع المخاطبات والقرارات والبلاغات الموجهة إلى المكلف منتجة لآثارها بمجرد تبليغها إلى أي من العناوين التي حددها.
 - 4 - التنسيق مع الجهات المعنية لضمان عدم استغلال تغيير استخدامات الأرض - بعد صدور الإعلان الذي يشملها - للتهرب من دفع الرسم.

الفصل الرابع: التواصل مع المكلفين

المادة الحادية عشرة:

- 1- يرفق بالإعلان مخطط يبين النطاق الجغرافي المحدد للأراضي المستهدفة بتطبيق الرسم.
- 2 - ينشر الإعلان في صحيفتين من الصحف اليومية، وفي الموقع الإلكتروني للوزارة.

المادة الثانية عشرة:

- 1- تحدد الوزارة الوثائق والبيانات المطلوب من المكلف تقديمها.
- 2- يجب أن يتضمن تبليغ المكلف بالقرار الخاص بأرضه - كحد أدنى - البيانات الآتية:
 - أ - اسم المكلف ورقم سجله المدني أو سجله التجاري.
 - ب - رقم وثيقة إثبات ملكية الأرض.
 - ج - موقع الأرض.
 - د - المستند النظامي للقرار.
 - هـ - مقدار الرسم المستحق.
 - و- موعد تسديد الرسم.
 - ز - وسيلة تسديد الرسم.
- ج - ما يترتب على عدم تسديد الرسم أو تأخير تسديده.
- ط - حق المكلف في التظلم من القرار بحسب الإجراءات النظامية.

المادة الثالثة عشرة:

- 1- يجب أن تكون جميع المخاطبات والإشعارات الصادرة للمكلف مكتوبة.
- 2 - يجب أن يشتمل عنوان التواصل الذي يحدده المكلف على أرقام الاتصال الهاتفي، وعنوانه الوطني، وبريده الإلكتروني.

المادة الرابعة عشرة:

- 1- المكلف هو الملزم بسداد الرسم وأي غرامة تترتب على مخالفة أحكام النظام أو اللائحة.
- 2 - لا يؤثر استحقاق الرسم بأثر رجعي عن مدد سابقة في تطبيق أي غرامة ناتجة عن تخلف المكلف عن التسديد أو التقدم بالوثائق المطلوبة نظاماً.
- 3 - على المكلف سداد قيمة الرسم خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ القرار، وفي حال منح المكلف مدة إضافية لتطوير الأرض أو بنائها وفق الضوابط المشار إليها في الفقرة الفرعية (د) من الفقرة (1) من المادة (التاسعة) من اللائحة، فتمدد مهلة السداد بما لا يتجاوز المدة الإضافية لتطوير أو البناء .
- 4- إذا أكمل المكلف تطوير الأرض أو بنائها خلال فترة السنة أو المهلة الممنوحة له - المشار إليهما في الفقرة الفرعية (د) من الفقرة (1) من المادة (التاسعة) من اللائحة - بعد سداد الرسم، فيعاد إليه ما دفعه عن تلك المدة.
- 5 - لا يؤثر عدم سداد الرسم في حق المكلف بالتصرف في الأرض أو تطويرها.

المادة الخامسة عشرة:

- 1- يبلغ المكلف بمقدار الرسم المستحق عليه، أو بأي غرامة قد تترتب على مخالفته للنظام أو اللائحة، وذلك وفقاً لآليات التبليغ المحددة في اللائحة.
- 2 - تُحصّل الرسوم المستحقة، وأي غرامة مترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة وفق إجراءات التحصيل المحددة في نظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية.
- 3 - تتولى الوزارة تحصيل الرسوم المستحقة، وأي غرامة مترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة، وذلك بأي وسيلة تراها مناسبة، ولها أن تستعين لتحقيق هذا الغرض بالقطاع الخاص.
- 4 - تحدد الوزارة أوجه الصرف - من الحساب الخاص بمبالغ الرسوم والغرامات المحصلة - على مشروعات الإسكان، وإيصال المرافق العامة إليها، وتوفير الخدمات العامة فيها.

المادة السادسة عشرة:

- 1- إذا كانت الأرض 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 السابعة عشرة:

تعمل الوزارة على التنسيق المستمر مع الجهات ذات العلاقة في سبيل تنفيذ أحكام النظام واللائحة، بما يضمن تحقيق الأهداف من تطبيق الرسوم على الأراضي البيضاء.

المادة الثامنة عشرة:

يصدر الوزير ما يلزم من قرارات لتنفيذ أحكام اللائحة.

