



الأراضي البيضاء
والعقارات الشاغرة



وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

اللائحة التنفيذية لرسوم العقارات الشاغرة



اللائحة التنفيذية لرسم العقارات الشاغرة

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.

الوزير: وزير البلديات والإسكان.

الوزارة: وزارة البلديات والإسكان.

النظام: نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة.

اللائحة: اللائحة التنفيذية لرسم العقارات الشاغرة.

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

الإشغال: انتفاء جميع معايير الشغور عن المبنى الخاضع للرسم.

شهادة الإشغال: إذن بإشغال المبنى تصدره الجهة المختصة بعد التأكد من مطابقة المبنى لكود البناء السعودي.

المبنى: كل بناء ثابت أو جزء منه مستقل، أو تابع له وقابل للإشغال وله آلية ارتفاع مخصصة وقابل لقياس الإشغال بشكل مستقل.

المكلف: مالك المبنى الخاضع للرسم ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية - عدا الدولة - ويشمل ذلك من في حكمه؛ كالمنتفع من العقار وفق عقد ارتفاع موثق خلال السنة المرجعية أو جزء منها.

السنة المرجعية: مدة اثني عشر شهراً، تحددها الوزارة لأغراض تحديد فترة الشغور المعتبرة.

الإعلان: إعلان صادر بقرار من الوزير في شأن إخضاع المدينة أو جزء منها لتطبيق الرسم. النطاق الجغرافي: حدود مكانية تشمل مجموعة من المباني، ضمن نطاق المدينة الخاضعة لتطبيق الرسم.

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

المدينة: تشمل المحافظة والمركز.

فاتورة الرسم: أمر سداد، تصدره الوزارة في تواريخ محددة، على كل مبنى خاضع لتطبيق الرسم، يحتوي على البيانات المنصوص عليها في النظام واللائحة.

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

المادة (الثانية)

1. تخضع استخدامات العقارات الشاغرة لتطبيق الرسم وفقاً لأحكام اللائحة.
2. لا يعد في تحديد نوع استخدامات المباني إلا بما هو وارد في المخططات التنظيمية الصادرة من الجهات المختصة أو شهادة إشغال المبنى.

المادة (الثالثة)

1. على ملاك المباني التي يعلن عن اعتبارها خاضعة لتطبيق الرسم التقدم إلى الوزارة بالوثائق والبيانات المتعلقة بمبانيهم، والإفصاح عن حالتها، وذلك وفقاً للإعلان الصادر من الوزارة.
2. على الملاك الجدد للمباني الخاضعة لتطبيق الرسم - وفقاً للفقرة (1) من هذه المادة - التقدم إلى الوزارة بالوثائق والبيانات المتعلقة بمبانيهم عند انتقال ملكية تلك المباني إليهم، وذلك وفقاً للضوابط والآليات التي تحددها الوزارة.
3. على المكلفين الإفصاح عن حالة مبانيهم مرة واحدة على الأقل خلال السنة المرجعية، وذلك وفقاً للإعلان الصادر من الوزارة.
4. للوزارة - في سبيل تطبيق أحكام النظام واللائحة - طلب ما تراه من وثائق أو بيانات إضافية، ولها إجراء المعاينة أو الكشف على المبنى؛ للتثبت من تحقق الإشغال أو الوقوف على أسباب الشغور، وذلك وفقاً للإجراءات التي تحددها.

المادة (الرابعة)

1. تُشكّل في الوزارة - بقرار من الوزير - لجنة فنية (أو أكثر) تتولى تقدير أجره المثل وقيمة المباني الخاضعة للرسم، لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة، يشترط فيهم توافر الخبرة في مجال تقييم العقارات، ويكون من بينهم مقيمون مرخصون من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وتصدر قراراتها بالأغلبية؛ وتكون مدة العضوية في اللجنة (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد.
2. يكون تقدير أجره المثل وقيمة المبنى وفق المعايير وآلية التقييم والضوابط التي تعتمد بقرار من الوزير؛ بما في ذلك تحديد متوسط القيمة للمبنى في السوق للعقارات المماثلة من حيث الموقع والنوع والاستخدام، وتحديد المتوسط الإيجاري للمباني داخل النطاق العمراني بحسب المدينة، وفي الحالات التي يتعذر فيها تقييم المبنى لعدم وجود عقار مماثل، فيكون الاعتبار بقيمة الأرض بحسب نوع الاستخدام وموقع المبنى.
3. تصدر - بقرار من الوزير - قواعد وإجراءات عمل اللجنة والمعايير التي تطبقها، بما يتوافق مع الإجراءات والمعايير ذات الصلة المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

المادة (الخامسة)

1. يكون النطاق الجغرافي داخل المدينة خاضعاً لتطبيق الرسم عند تحقق أيٍّ من المعايير الآتية فيه:
 - أ) ارتفاع معدل العقارات الشاغرة في النطاق الجغرافي.
 - ب) ارتفاع تكاليف السكن بالنسبة إلى دخل الأسرة السنوي في النطاق الجغرافي.
 - ت) ارتفاع أسعار العقار مقارنة بمؤشر أسعار المستهلك.
 - ث) ارتفاع معدل العقارات الشاغرة لمن يملك أكثر من عقار شاغر في النطاق الجغرافي.
2. تحدد الوزارة التفاصيل الفنية للمعايير الواردة في الفقرة (ا) من هذه المادة، وتصدر بقرار من الوزير بعد موافقة اللجنة الوزارية.
3. تقوم الوزارة بتقييم تحقق المعايير المنصوص عليها في هذه المادة، استناداً إلى التفاصيل الفنية المعتمدة، وبما يتوافق مع نوع العقار واستخدامه.

4. إذا تبين تحقق أي من المعايير، تستمر الوزارة في متابعة تحقق تلك المعايير لمدة لا تقل عن (اثني عشر) شهراً.
5. إذا استمر تحقق المعايير خلال المدة المشار إليها في الفقرة (4) من هذه المادة، يصدر الإعلان بتطبيق الرسم وفقاً لأحكام المادة (التاسعة) من اللائحة.

المادة (السادسة)

1. يحدّد - بقرار من الوزير - نطاق أو نطاقات جغرافية خاضعة للرسم داخل كل مدينة، يشتمل على ما يلي:
 - أ) الرسم السنوي على العقارات الشاغرة بنسبة من أجرة المثل، وبما لا يزيد على 0% من قيمة المبنى.
 - ب) استخدامات العقارات الشاغرة الخاضعة للرسم.
 - ت) الحد الأدنى لعدد العقارات الشاغرة الخاضعة لتطبيق الرسم المملوكة للشخص الواحد، حسب نوع الاستخدام.
2. تراجع الوزارة - سنوياً - توافر المباني والمعروض منها ومعدلات الإشغال فيها، وحجم تداولها وأجرة المثل لها والممارسات الاحتكارية في أي مدينة أو نطاق جغرافي، لتقرير تطبيق الرسم على العقارات الشاغرة داخل النطاق العمراني.

المادة (السابعة)

تعتبر المباني الواقعة داخل النطاق العمراني شاغرة عند عدم استغلالها لمدة (ستة) أشهر متصلة أو متفرقة خلال السنة المرجعية، ويجوز تعديل هذه المدة بقرار من الوزير - بعد موافقة اللجنة الوزارية -.

المادة (الثامنة)

يشترط لإخضاع العقار الشاغر لتطبيق الرسم توافر الشروط والمعايير الآتية خلال السنة المرجعية:

1. أن يقع المبنى داخل نطاق تطبيق الرسم، وفقاً للإعلان.

2. أن يكون المبنى قابلاً للإشغال أو حاصلاً على شهادة الإشغال الخاصة به، بحسب نوع الاستخدام وموقع العقار داخل المدينة.
3. أن يكون استخدام المبنى ضمن الاستخدامات الواردة في القرار.
4. ألا يقل عدد العقارات الشاغرة المملوكة للمكلف داخل نطاق التطبيق عن الحد الأدنى الوارد في القرار.
5. عدم تحقيق الحد الأدنى من استهلاك المنافع والخدمات المخصصة لنوع استخدام المبنى، وتصدر محددات الاستهلاك بقرار من الوزير - بعد موافقة اللجنة الوزارية -.

المادة (التاسعة)

1. يصدر الإعلان بقرار من الوزير، ويتضمن البيانات اللازمة، ومنها:
 - أ) تاريخ الإعلان.
 - ب) اسم المدينة التي ستخضع للرسم.
 - ت) خارطة النطاق الجغرافي داخل المدينة التي ستخضع للرسم.
 - ث) بداية السنة المرجعية لتطبيق الرسم.
 - ج) مدة المهلة المحددة للإفصاح عن حالة المبنى وتاريخ انتهائها.
 - ح) عنوان البوابة الإلكترونية المطلوب من المكلف الإفصاح من خلالها.
 - خ) تحديد الوثائق والبيانات المطلوب من المكلف تقديمها والإفصاح عنها، ومنها نسخة من وثيقة إثبات ملكية المبنى وبياناته.
2. ينشر الإعلان في الجريدة الرسمية والبوابة الإلكترونية التي تخصصها الوزارة لتطبيق أحكام هذه اللائحة.

المادة (العاشرة)

- يتوقف تطبيق الرسم عند تحقق أي من المعايير الواردة أدناه خلال السنة المرجعية:
1. انتفاء أي من اشتراطات تطبيق الرسم الواردة في المادة (الثامنة) من اللائحة.

2. وجود مانع يحول دون إشغال المبنى؛ على ألا يكون المكلف متسبباً أو مشاركاً في قيام المانع، وتصدر - بقرار من الوزير بعد موافقة اللجنة الوزارية - قائمة تفصيلية بالموانع المعتبرة في وقف تطبيق الرسم.
3. انتقال ملكية المبنى عن طريق البيع، وذلك بموجب وثيقة نظامية.
4. صدور شهادة إشغال للمبنى (خلال السنة المرجعية)، عدا المباني الحاصلة على الإطلاق الكلي للتيار الكهربائي قبل تاريخ صدور شهادة الإشغال.
5. إذا كان الشغور ناتجاً عن أسباب ملحة ومعتبرة، شريطة أن يكون المبنى مسجلاً كعنوان رئيسي للمكلف وفق الأنظمة ذات العلاقة، وأن يتقدم للوزارة بالمستندات المؤيدة لذلك.

المادة (الحادية عشرة)

- 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 المبنى أو المكلف، ومن مدى التزام المكلف بأحكام النظام واللائحة بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.
 3. احتساب الرسم عن السنوات السابقة اعتباراً من تاريخ خضوع العقار الشاغر لقرار تطبيق الرسم في النطاق الجغرافي.
 4. لا يؤثر استحصال الرسم عن السنوات السابقة اعتباراً من تاريخه في إيقاع أي غرامة ناتجة عن تخلف المكلف عن التسديد أو عدم تقديمه بالوثائق المطلوبة نظاماً.

المادة (الثانية عشرة)

لوزير 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) من هذه المادة - وتحديد مدة سداد الرسم

المشار إليها في الفقرة (2) من المادة (الخامسة عشرة)، وتحديد المدة اللازمة لإشغال المبنى.

المادة (الثالثة عشرة)

يجب أن يتضمن تبليغ المكلّف بفاتورة الرسم الخاصة بالعقار الشاغر العائد له - بحد أدنى - البيانات الآتية:

1. اسم المكلّف وبياناته النظامية.
2. رقم وثيقة إثبات ملكيته للعقار الشاغر.
3. موقع العقار الشاغر.
4. قرار الوزارة الصادر بشأن الرسم.
5. نسبة الرسم.
6. مقدار الرسم المستحق.
7. موعد تسديد الرسم.
8. وسيلة تسديد الرسم.
9. تاريخ صدور الفاتورة.
10. ما يترتب على عدم تسديده للرسم أو على تأخره في التسديد.
11. حقه في الاعتراض، ومدته بحسب الإجراءات النظامية، من تاريخ تبليغه بالفاتورة.

المادة (الرابعة عشرة)

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

المادة (الخامسة عشرة)

1. يلتزم المكلف بسداد الرسم وأي غرامة تترتب على مخالفة أحكام النظام أو اللائحة.
2. على المكلف سداد قيمة الرسم خلال ستة أشهر من تاريخ تبليغه بفاتورة الرسم، فإن كانت فاتورة الرسم صادرةً عن سنوات سابقة؛ فتكون منتجة لآثارها من تاريخ الصدور، ويستحق سداد الرسم عنها خلال (تسعين) يوماً من تاريخ تبليغ المكلف به.
3. يكون المكلف ملزماً بسداد جزء من الرسم بقدر حصته من ملكية العقارات الشاغرة إذا كان العقار الشاغر الخاضع لتطبيق الرسم مملوكاً لأكثر من شخص، سواء من ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية.

المادة (السادسة عشرة)

1. يبلغ المكلف بفاتورة الرسم، أو بأي غرامة قد تترتب على مخالفة النظام أو اللائحة؛ وفقاً لآليات التبليغ المحددة في المادة (الرابعة عشرة) من اللائحة.
2. تضع الوزارة لائحة بالمخالفات والغرامات المترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة، وتصدر بقرار من الوزير - بعد موافقة اللجنة الوزارية -.
3. تتولى الوزارة تحصيل الرسوم المستحقة، وأي غرامة مترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة، وفق إجراءات التحصيل النظامية.
4. تحدد الوزارة أوجه الصرف، من الحساب الخاص بمبالغ الرسوم والغرامات المحصلة، على مشروعات الإسكان، وذلك بالاتفاق مع وزارة المالية.

المادة (السابعة عشرة)

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

المادة (الثامنة عشرة)

يصدر الوزير ما يلزم من تعليمات لتنفيذ أحكام هذه اللائحة.



الأراضي البيضاء
والعقارات الشاغرة