



المزروع و شركاؤه
MAZRUA & CO.
MC
محامون و مستشارون
Lawyers & Consultants

من الغرامة إلى الفرصة

كيف يحوّل الامتثال لنظام الأراضي البيضاء
العقار إلى أصل منتج

سبتمبر 2025

الدليل العملي للمستثمرين والمطورين في التعامل مع رسوم الأراضي البيضاء



بينما قد يُنظر إلى نظام رسوم الأراضي البيضاء باعتباره التزامًا قانونيًا وغرامة على العقارات غير المستثمرة، فإن جوهره الحقيقي يكمن في كونه أداة تحفيزية لتحويل الامتثال إلى فرصة استثمارية وتنموية.

هذا التقرير من إعداد إم سي محامون ومستشارون يقدم قراءة شاملة للنظام توضح كيف يمكن للملاك والمطورين الانتقال من منطق العقوبة إلى منهجية ذكية تعظم العوائد وتدعم الامتثال لرؤية 2030.



الفهرس

04	الفصل التمهيدي: الإطار العام للتقرير
12	الفصل الأول: نطاق النظام وتطبيقاته
22	الفصل الثاني: مراحل واشتراطات الامتثال النظامي
27	الفصل الثالث: آلية التقييم والتقدير المالي
35	الفصل الرابع: الفوترة والتحصيل والغرامات
44	الفصل الخامس: الاعتراضات والتظلمات
50	الفصل السادس: المخاطر النظامية والتجارية التي تواجه ملاك العقارات قانونياً
56	الفصل السابع: حلول عملية للامتثال وتجنب الرسوم – كيف تتفادى الرسم قانونياً
71	الفصل الثامن: الأسئلة الشائعة
76	الملاحق



الفصل التمهيدي

الإطار العام للتقرير



محامون و مستشارون
A & CO.
MC
Attorneys



المقدمة

في ظل التحولات الاستراتيجية التي يشهدها القطاع العقاري السعودي، وفي إطار الجهود الوطنية المبذولة لتحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030، برزت الحاجة إلى تفعيل الأدوات النظامية التي تضمن الاستخدام الأمثل للأراضي وتعزز مبادئ العدالة والشفافية في السوق العقاري. ويُعد نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة أحد أبرز هذه الأدوات التنظيمية، إذ يستهدف تحفيز التطوير العمراني والحد من الممارسات الاحتكارية التي تُعيق نمو القطاع وتُضعف كفاءته الاقتصادية.

وانطلاقاً من حرص شركة المزروع وشركاؤه (إم سي) – محامون ومستشارون على دعم جهود الدولة في رفع مستوى الوعي القانوني وتعزيز الامتثال للتشريعات العقارية، فقد أعدنا هذا التقرير التحليلي المتكامل حول النظام، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/4) بتاريخ 1437-2-12هـ وتعديله بالمرسوم الملكي رقم (م/244) بتاريخ 1446-11-7هـ، واللائحة التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (1/470012173) بتاريخ 19-11-1447هـ، مع استعراض تطبيقاته الإجرائية وآثاره العملية.

ويهدف هذا التقرير إلى أن يكون دليلاً عملياً شاملاً يوضح للمستثمرين والمطورين وصناع القرار كيفية التعامل مع النظام وتوظيفه بكفاءة من خلال استراتيجيات مدروسة تقلل من الأعباء المالية وتفتح فرصاً استثمارية واعدة، بما يسهم في تنمية القطاع العقاري وتعزيز دوره كمحرك رئيسي للاقتصاد الوطني.

جمهور التقرير المستهدف

- ملاك الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة
- المطورون العقاريون
- الجهات التشريعية والتنفيذية ذات الصلة
- الصناديق الاستثمارية وشركات التطوير العقاري
- المستشارون القانونيون والمحاسبون المعنيون بالامتثال العقاري

محاو التقرير الرئيسية

- 1 آليات التقييم والاحتساب
- 2 إجراءات التسجيل والإفصاح
- 3 العقوبات والغرامات المترتبة على المخالفات
- 4 سبل الاعتراض والتظلم أمام اللجان والمحاكم
- 5 المخاطر النظامية والتجارية التي تواجه الملاك غير الممثلين
- 6 الحلول القانونية والتنظيمية لتجنب الرسوم أو تقليلها
- 7 مجموعة أسئلة وأجوبة توضح أبرز استفسارات الملاك والمطورين



رؤيتنا

نؤمن في إم سي - محامون ومستشارون بأن دور المستشار القانوني لا يقتصر على الترافع والتمثيل القضائي، بل يمتد ليشمل تقديم الدعم الاستشاري والوقائي، وإعداد الحلول القانونية التي تمكن العملاء من اتخاذ قرارات استراتيجية مدروسة قانونياً واقتصادياً. ومن هذا المنطلق، فإن هذا التقرير لا يُمثل مجرد وثيقة قانونية، بل هو بمثابة خارطة طريق عملية لمساعدة القطاع الخاص والمستثمرين على التعامل مع هذا النظام المحوري بوعي، واحترافية، وتخطيط استباقي.

هدف التقرير ومنهجيته

هدف التقرير



في ضوء التعديلات الجوهرية التي طرأت على نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة ثم صدور اللائحة التنفيذية في صفر 1447هـ، برزت الحاجة إلى إعداد وثيقة تحليلية واستشارية شاملة تمكّن الأطراف ذات العلاقة — أفرادًا وشركات — من:

فهم مضامين النظام واستيعاب أبعاده النظامية

تقييم آثاره المالية والتنظيمية على الملاك والمطورين

اتخاذ قرارات استباقية تحمي المصالح العقارية وتدعم العوائد الاستثمارية

ينطلق هذا التقرير من إدراك عميق بأن النظام المعدّل لم يعد مجرد أداة إدارية لتحصيل الرسوم، بل يمثل أداة اقتصادية وتشريعية ذات طابع تحفيزي وتنموي، تسعى إلى إحداث تغييرات سلوكية في سوق العقار عبر:

تحفيز التطوير الفعلي للأراضي البيضاء

دفع الملاك إلى استثمار أصولهم بدلاً من تجميدها

ضبط أسعار الأراضي والعقارات

دعم معروض الإسكان وتحقيق التوازن السعري

وعليه، فإن الهدف الرئيس للتقرير هو تقديم مرجع قانوني تطبيقي شامل يساعد المكلفين (ملاك الأراضي والعقارات الشاغرة) على:

فهم مضامين النظام واستيعاب أبعاده النظامية

تقييم آثاره المالية والتنظيمية على الملاك والمطورين

اتخاذ قرارات استباقية تحمي المصالح العقارية وتدعم العوائد الاستثمارية

منهجية التقرير



اعتمد التقرير على منهجية قانونية-تطبيقية متكاملة، تراعي الجوانب الآتية:

- أ** التحليل النظامي (Legal Analysis)
- مراجعة النظام الأساسي الصادر عام 1437هـ.
 - دراسة التعديلات الصادرة بالمرسوم الملكي عام 1446هـ.
 - تحليل اللائحة التنفيذية الأخيرة (صفر 1447هـ).
 - الاستناد إلى تعاميم وزارة الشؤون البلدية والإسكان وتصريحاتها الرسمية.
- ب** التحليل المقارن والتطبيقي (Comparative & Applied Approach)
- مقارنة التعديلات الجديدة مع المرحلة السابقة (2017-2022م).
 - تحليل تطبيقات عملية للنظام على أراضٍ وعقارات قائمة.
 - إبراز الفرق بين الامتثال والتقاعس في الأثر المالي والنظامي.
- ج** استخدام دراسات حالة (Case-Based Scenarios)
- إدراج دراسة حالة تحاكي تجربة مالك عقار في الرياض، من التبليغ حتى الاسترداد.
- د** التحليل المالي المبسط (Financial Modeling)
- أمثلة رقمية توضح أثر الرسوم على أنواع مختلفة من الأراضي.
 - سيناريوهات للاسترداد والغرامات لتوضيح الأثر المالي.
- هـ** التوصيات العملية (Action-Oriented Recommendations)
- خطوات عملية، نماذج جاهزة، ووثائق لازمة للامتثال.
- و** مراعاة تعدد الشرائح المستهدفة
- أسلوب قانوني دقيق للمستشارين والمحاسبين.
 - وضوح تنفيذي يخاطب الملاك والمطورين غير المتخصصين.
 - مصدقية تنظيمية تناسب الجهات الحكومية وشبه الحكومية.

نظرة عامة على نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة

يُعد النظام أحد أبرز الأدوات التنظيمية التي تبنتها المملكة لإعادة التوازن إلى السوق العقاري، ومعالجة التحديات الهيكلية التي أعاقت سابقاً تدفق المعروض من الأراضي المطوّرة، وأدت إلى تصاعد أسعار التملك والإيجار.



أهداف النظام الجوهريّة

- تحفيز تطوير الأراضي المعطلة
- دفع الملاك غير النشطين إلى التطوير أو البيع
- دعم المعروض السكني والتجاري
- تحقيق التوازن بين العرض والطلب والحد من الاحتكار
- تعزيز دور العقار كأصل اقتصادي منتج
- المساهمة في رفع نسب التملك وجودة الحياة وفق رؤية 2030

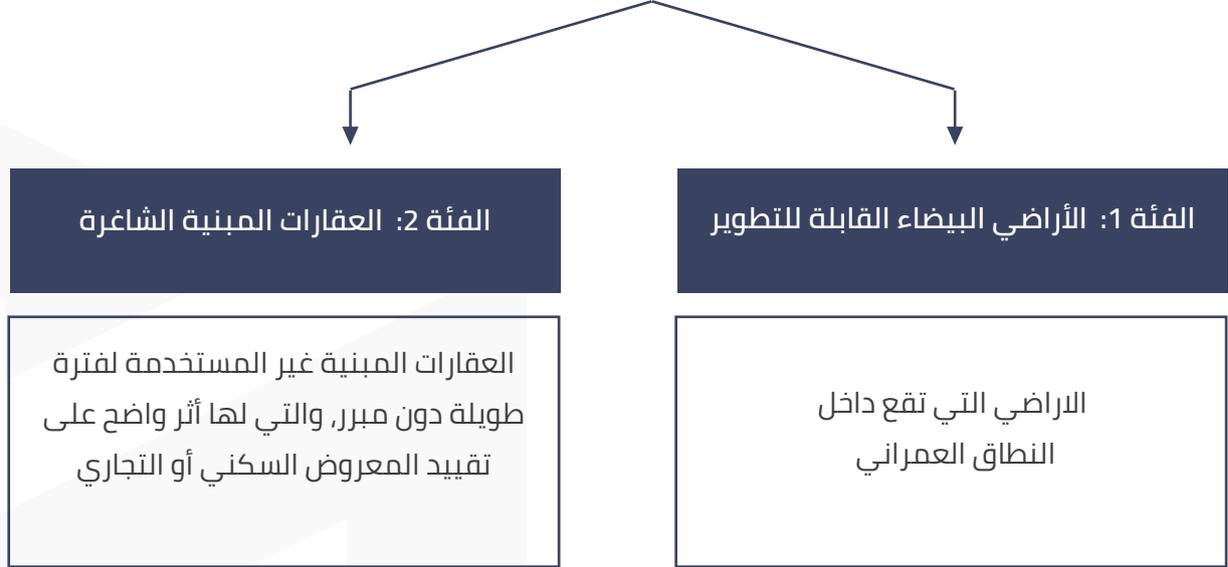
فلسفة النظام – من الجباية إلى التحفيز التنموي

عصر الردع	عصر التحفيز
فرض رسوم تصل إلى 10% من قيمة الأرض أو العقار	إعفاء كامل عند التطوير خلال المهلة
غرامات تصل إلى قيمة الرسم عند المخالفة	استرداد المدفوع إذا تم الإنجاز في الوقت
إيقاف الخدمات / الحجز / البيع بالمزاد	REITs تسهيلات عبر برامج وافي وصناديق

الفئات المستهدفة بالنظام



ينطبق النظام بصيغته المعدلة على فئتين رئيسيتين:



النطاق الجغرافي: التطبيق بدأ بالرياض (شرائح الأولوية: قصوى - عالية - متوسطة - منخفضة). مع خطة للتوسع التدريجي في باقي المدن.

لذلك يعتبر الامتثال هو الخيار الذكي، في هذا التقرير سيوضح لاحقاً كيف يمكن للمالك تجنب الرسوم عبر التطوير، أو الدخول في مساهمة عقارية جماعية، أو ترخيص البيع على الخارطة، أو إدخال العقار في صندوق استثماري عقاري أو حتى طلب توقف مؤقت إن كان هناك مانع نظامي موثق



التطور التاريخي والتعديلات الجوهرية في النظام (1437-1447هـ)

منذ انطلاقه، مرّ نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة بسلسلة من المراحل التشريعية والتنفيذية المتراكمة، عكست تطور فهم الدولة لتحديات السوق العقاري، وسعيها لتحويل الأراضي المعطلة إلى أصول منتجة، ومواجهة الاحتكار والتضخم في الأسعار العقارية. وفيما يلي رصد لأهم المحطات والمراجعات التي مرّ بها النظام منذ صدوره حتى لحظة إعداد هذا التقرير:

المرحلة الأولى: التأسيس (1437هـ / 2015م)

صدر المرسوم الملكي رقم (م/4)، الذي أقر فرض رسوم سنوية بنسبة 2.5% على الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني. لتشجيع التطوير العمراني والحد من اكتناز الأراضي، مع اقتصار التطبيق على الأراضي السكنية أو السكنية-التجارية بمساحة لا تقل عن 10,000 م².

المرحلة الثانية: التنفيذ المتدرج واللائحة الأولى (1438-1442هـ)

أصدرت وزارة الإسكان اللائحة التنفيذية الأولى، وبدأ التطبيق في الرياض، جدة، مكة، والدمام، ثم توسع تدريجيًا ليشمل مدنًا أخرى مع تخفيض الحد الأدنى للمساحة. واجه النظام تحديات أبرزها التحايل عبر تجزئة الملكيات، وضعوبات التقييم العقاري، وضعف الامتثال.

المرحلة الثالثة: التعديلات الجوهرية (1446هـ / 2025م)

جاءت التعديلات بقرار مجلس الوزراء، حيث توسعت الفئات لتشمل العقارات الشاغرة، وارتفعت نسبة الرسوم إلى 2.5%-10% حسب الأولوية، وخفضت المساحة إلى 5,000 م²، مع اعتماد شرائح واضحة، وغرامات صارمة تصل إلى 100%، وتوسيع نطاق الإعفاءات.

المرحلة الرابعة: صدور اللائحة التنفيذية الجديدة (1447هـ / 2025م)

أقرت اللائحة التنفيذية الجديدة التي حددت التعاريف بدقة، وأنشأت لجنة فنية للتقييم العقاري، ونظمت آليات التحصيل والتظلم والاسترداد، مع قواعد توزيع الشرائح، وإمكانية الاستعانة بالقطاع الخاص، وإتاحة الاعتراض الإداري والقضائي ضمن مدد محددة.

خلال عقد واحد، انتقل النظام من مجرد أداة لردع تعطيل الأراضي إلى آلية تنظيمية متقدمة تستهدف توجيه السوق وتحفيز التنمية الحضرية، الأمر الذي يستدعي من الملاك والمطورين مراجعة استراتيجياتهم الاستثمارية والتنظيمية، وهو ما يسلط عليه التقرير الضوء في فصوله التالية.





الفصل الأول

نطاق النظام وتطبيقاته



مطعمون و مستشارون
MC & CO.
MC
agents



مقدمة الفصل

بعد أن استعرضنا في الفصل التمهيدي الخلفية العامة لنظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة والتطورات التاريخية التي مر بها، يأتي هذا الفصل ليضع القارئ أمام الأساس العملي الأول للنظام: نطاقه وتعريفاته وتطبيقاته.

فهم هذه النقاط يشكّل الركيزة التي ينطلق منها المكلف لمعرفة ما إذا كان خاضعاً للنظام أم لا، وما هي التزاماته في حال خضوعه. لذلك، سيعرض هذا الفصل:



التعريفات الأساسية: مثل "الأرض البيضاء"، "العقار الشاغر"، "المكلف"، "الإعلان الرسمي"، وغيرها من المصطلحات التي تمثل الأساس النظامي لفهم التزامات الملاك والمطورين.



فئات الأراضي والعقارات المشمولة: بيان الفئات الخاضعة للرسوم في صيغته المعدلة، سواء كانت أراضٍ خام أو عقارات شاغرة مبنية، مع تحديد الحد الأدنى للمساحات (5,000م²) وكيفية احتساب الملكيات المجتمع.



نسب الرسوم حسب الأولوية العمرانية: شرح تفصيلي للشرائح الأربع (قصوى 10% - عالية 7.5% - متوسطة 5% - منخفضة 2.5%) وكيفية ارتباطها بموقع الأرض وأولوية التطوير.



النطاقات الجغرافية المشمولة: عرض للمدن والمناطق التي بدأ تطبيق النظام فيها (مثل مدينة الرياض) وكيفية التوسع التدريجي، مع الإشارة إلى الخريطة الرسمية للنطاقات.

يقدم الفصل الأول الصورة الكاملة لإطار النظام وحدوده، وهو ما يمكن المكلف من إدراك إن كان داخل نطاق الخضوع، وفهم نسبة الرسوم المترتبة عليه، وتقدير حجم الالتزامات المستقبلية منذ البداية.

التعريفات الأساسية (الأراضي البيضاء، العقارات الشاغرة، المكلف، الإعلان...)

لفهم آليات تطبيق النظام وواجبات المكلفين والتزاماتهم النظامية، من الضروري أولاً الوقوف على المصطلحات الأساسية الواردة في النظام واللائحة التنفيذية. توحيد الفهم القانوني لهذه المصطلحات يجنب الالتباس، ويساعد في اتخاذ قرارات استراتيجية تتوافق مع متطلبات الامتثال.

العقار الشاغر

ثانياً

العقار المبني الذي تم الانتهاء من بنائه ولم يتم استخدامه أو إشغاله بشكل فعلي ومعلن لفترة زمنية محددة.

المقصود بالاستخدام الفعلي

- أن يكون العقار مسكوناً أو مؤجراً أو مشغولاً بأنشطة تجارية.
- وجود عدادات تشغيلية (كهرباء/ماء) أو سجلات تجارية نشطة.
- لا يُعتد بالاستخدام المؤقت أو التسويق دون إشغال حقيقي.

مدة الشغور

تحدد اللائحة مدة الشغور بما لا يقل عن 12 شهراً دون مبرر نظامي

الإعلان

رابعاً

البيان الرسمي الذي تنشره وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ويتضمن المدن أو النطاقات الخاضعة للنظام، مع توضيح المهل الزمنية للتسجيل.

طبيعة الإعلان

- يُنشر عبر الموقع الرسمي لبرنامج رسوم الأراضي البيضاء.
- يُعدّ بمثابة بداية للمهلة النظامية لتسجيل العقارات في تلك المدينة.
- يشكّل نقطة انطلاق التزامات المكلف: التسجيل، تحديث البيانات، الفوترة، إلخ.

الأرض البيضاء

أولاً

الأرض البيضاء هي كل أرض فضاء قابلة للتطوير داخل النطاق العمراني.

خصائصها

- يشترط أن تكون خالية من أي إنشاءات تُستخدم فعلياً.
- تشمل الأرض الخام أو التي تحتوي على بناء غير مكتمل لا يُعد تطويراً فعلياً.
- تقع ضمن نطاقات جغرافية محددة تُصدرها الجهة المختصة، تختلف بحسب أولويات التنمية.

المكلف

ثالثاً

الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يملك الأرض أو العقار الشاغر الخاضع للنظام، سواء باسمه أو لصالحه، ويقع عليه الالتزام بالتسجيل والسداد.

يشمل

- الأفراد السعوديين والخليجيين.
- الشركات والمؤسسات المملوكة جزئياً أو كلياً.
- الورثة أو الشركاء في الملكية المشتركة.

ملاحظات مهمة

تُحتسب الملكيات المتفرقة لنفس الشخص في نفس المدينة كتلة واحدة، وعدم التسجيل لا يُسقط التكليف ولا يمنع من فرض الرسوم والغرامات لاحقاً.

المدن والنطاقات الخاضعة لتطبيق النظام وأولويات التطوير

تُعد عملية تحديد المدن والنطاقات الجغرافية الخاضعة لنظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة من أهم مراحل تطبيق النظام، حيث تُبنى عليها التزامات المكلفين، وآليات التحصيل، وأولويات التنمية الحضرية. وفي هذا القسم، نستعرض بشكل مفصل كيفية تصنيف المدن، وتحديد النطاقات، ومعايير أولوية التطوير التي ترتبط ارتباطًا مباشرًا بنسبة الرسم المفروضة.

المدن الخاضعة لتطبيق النظام

أولاً

تنشر وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بشكل دوري الإعلانات الرسمية التي تحدد المدن الجديدة أو النطاقات المضافة، وذلك استنادًا إلى:

- كثافة الطلب على الإسكان.
- وفرة الأراضي غير المطورة أو العقارات الشاغرة.
- وجود فجوة بين العرض والطلب.
- خطة الوزارة لدعم التطوير العمراني المتوازن.

حتى عام 1447هـ، شمل التطبيق المدن التالية (قابلة للتوسع):

المرحلة	المدن المشمولة
الأولى	الرياض، جدة، مكة المكرمة، الدمام
الثانية	المدينة المنورة، الطائف، الخبر، الهفوف
الثالثة	حائل، أبها، بريدة، تبوك، جازان، نجران

النطاقات الجغرافية داخل المدن

ثانياً

داخل كل مدينة، لا يُطبق النظام على كامل مساحتها، بل يقتصر على نطاقات عمرانية محددة يتم الإعلان عنها رسميًا وتُعرف باسم **”النطاق الجغرافي الخاضع للرسوم“**. ويجري تحديد هذا النطاق وفق كود المدينة وخارطة تفصيلية، بحيث يشمل أحياء ذات كثافة سكانية منخفضة أو أراضٍ معطلة. كما يمكن تقسيم المدينة إلى أكثر من نطاق يطبق عليه الرسم بشكل تدريجي.

تصنيف أولويات التطوير (الشرائح)

ثالثاً

تم في التعديلات الأخيرة استحداث نظام الشرائح الخمس، لتحديد أولوية كل نطاق جغرافي في التنمية العمرانية، والتي بموجبها تُحدد نسبة الرسم السنوي.

الشريحة	الأولوية	نسبة الرسم السنوي
الشريحة (1)	عالية جداً	10%
الشريحة (2)	عالية	7.50%
الشريحة (3)	متوسطة	5%
الشريحة (4)	منخفضة	2.50%
الشريحة (5)	غير مشمولة	0%

يُصدر وزير الإسكان قرارًا سنويًا يحدد النطاقات وأولويتها ونسبة الرسم لكل منها.

آلية إشعار المكلفين بالنطاق

رابعاً

عند إدراج نطاق جديد، تُصدر الوزارة إعلاناً رسمياً يتضمن:

- اسم المدينة والنطاق الجغرافي المحدد.
- رابط للخريطة التفاعلية على منصة الرسوم.
- نسبة الرسم حسب الشريحة.
- تاريخ بداية المهلة النظامية للتسجيل (غالبًا 6 أشهر).

ملاحظات مهمة

عدم علم المكلف بالإعلان لا يُعد عذرًا قانونيًا، مما يستدعي متابعة الموقع الرسمي بشكل دوري. كما أن تصنيف الشريحة قد يتغير سنويًا وفق تحديثات الوزارة، وفي حال امتلاك المكلف عدة عقارات ضمن نطاقات مختلفة، فإن نسب الرسوم والمهل النظامية ستباين تبعًا لذلك.

يُشكل فهم النطاقات وأولوية التطوير حجر الزاوية في امثال المكلفين. إذ أن نسبة الرسم والجدوى المالية للتطوير أو البيع تعتمد أساسًا على موقع العقار وتصنيفه ضمن هذه الشرائح.

فئات الأراضي والعقارات المشمولة حالياً

تُعد معرفة الفئات التي ينطبق عليها النظام من أهم الأسس التي يعتمد عليها المكلفون لفهم التزاماتهم القانونية وتقييم وضعهم النظامي. وقد حدد النظام واللائحة التنفيذية بدقة أنواع الأراضي والعقارات التي يشملها الرسم، وفقاً لحالة العقار وموقعه ومستوى تطويره أو شغوره.

الفئة الأولى: الأراضي البيضاء

01

هي النواة الأصلية للنظام منذ إنطلاقه.

الخصائص المشتركة:

- عدم وجود مبانٍ قائمة تُعد تطويراً فعلياً.
- تقع ضمن نطاق جغرافي تم الإعلان عنه من قبل الوزارة.
- لا يُعتمد بوجود سور، أو مكتب تسويق، أو بنية تحتية غير مكتملة كمبرر للإعفاء.

الفئة الثانية: العقارات الشاغرة

02

تمت إضافتها بعد تعديل النظام عام 1446هـ لتوسيع نطاق التحفيز نحو الاستخدام الفعلي وهي **“عقار تم بناؤه بالكامل، لكنه لم يُستخدم أو يُشغل فعلياً خلال فترة تتجاوز 12 شهراً، دون سبب نظامي مبرر”**.

الخصائص المشتركة:

- الانتهاء من أعمال البناء (وصول شهادة الإشغال أو ما يعادلها).
- عدم وجود إشغال فعلي (سكن، تأجير، أنشطة تجارية).
- لا يُحتسب التسويق أو العروض كاستخدام.
- يجب أن يقع ضمن نطاق جغرافي خاضع للمرحلة المعلنة.

الملكيّات المجزأة لنفس المكلف

03

حتى لو كانت الأرض أو العقار غير مؤهل منفرداً، فإن النظام يجمع جميع الأملاك المتفرقة ضمن نطاق واحد تحت ملكية نفس الشخص أو الكيان لغرض حساب الرسم. **“إذا كان لدى المكلف عدة أراضٍ متفرقة داخل نطاق واحد، تُعامل كأرض واحدة في التقييم، إذا توافرت فيها الشروط الجماعية للتكليف”**.

مثال: إذا كان شخص يملك أربع قطع أراضٍ متفرقة في نطاق خاضع للرسوم، تبلغ مساحة كل قطعة منها 2,000 متر مربع، فإن مجموع المساحة يصل إلى 8,000 متر مربع، وقد تُعامل هذه الأراضي كأرض واحدة خاضعة للنظام وفقاً للشروط المعتمدة.

الاستثناءات المؤقتة

04

تُغفى بعض الفئات مؤقتاً من الرسم، لكنها لا تُستثنى دائماً:

ملاحظات	الإعفاء مشروط؟	الفئة
يشترط تقديم تقارير من جهة معتمدة	نعم	أرض غير صالحة للبناء نظاماً
يشترط إثبات التقدم بترخيص/تنفيذ	نعم	مشروع قيد التطوير الفعلي
إذا أُثبت إشغاله قبل صدور الفاتورة	نعم	عقار تم إشغاله مؤخراً

ملاحظة: لا يعني عدم التسجيل: يجب على جميع المكلفين التسجيل خلال المهلة، حتى لو اعتقدوا أن عقارهم غير مشمول.



نسب الرسوم حسب الأولوية (10%, 7.5%, 5%, 2.5%)

تُحتسب رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة بناءً على نسبة سنوية من القيمة السوقية للعقار، وفقاً لما تحدده وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. وتعتمد هذه النسبة على أولوية النطاق الجغرافي الذي يقع فيه العقار، والتي تُحددها الوزارة وفقاً لعدة معايير استراتيجية.

آلية تحديد الشريحة لكل عقار

تصدر الوزارة سنوياً قرارات وتصنيفات رسمية تحدد النطاقات الجغرافية الخاضعة للنظام، والشريحة المخصصة لكل نطاق، ونسبة الرسم السنوي المقررة. ويستند هذا التصنيف إلى معايير تشمل حجم الطلب السكني، ونسبة الأراضي غير المطورة أو العقارات غير المشغولة، ومدى قربها من الخدمات والبنية التحتية، إضافة إلى الخطط التنموية المعتمدة. وتحدد نسبة الرسم بشكل سنوي، مع إمكانية تغير الشريحة تبعاً لتقييم الوزارة.

أمثلة عملية على تطبيق النسب:

المدينة	الحي	نوع العقار	الشريحة	القيمة السوقية	% الرسم	مبلغ الرسم السنوي
الرياض	حي الرمال	أرض خام	-1	ريال 5,000,000	10%	ريال 500,000
جدة	أبهر الشمالية	مبنى غير مشغول	-2	ريال 3,000,000	7.50%	ريال 225,000
الدمام	حي الفرسان	أرض غير مطورة	-3	ريال 1,200,000	5%	ريال 60,000

هل الرسم ثابت أم متغير؟

الرسم ليس ضريبة ثابتة، بل يُعاد احتسابه سنوياً وفق القيمة السوقية للعقار وقت التقييم ونسبة الشريحة المعتمدة لذلك العام. وبالتالي قد يرتفع أو ينخفض من سنة لأخرى بحسب تطور النطاق الجغرافي أو تغير الشريحة أو القيمة السوقية.

كيف يتم تقدير القيمة السوقية؟

تُشكل لجنة متخصصة تُعرف باسم "لجنة التقدير"، تتولى دراسة موقع العقار واستخدامه النظامي والأنظمة السائدة، ومراجعة الأسعار السوقية للعقارات المماثلة في المنطقة. كما تقوم بإعداد تقرير رسمي يوضح آلية التقييم ونسبة الرسم، مع إتاحة حق الاعتراض النظامي للمكلف خلال فترة محددة، كما سيتم توضيحه لاحقاً في الفصلين الثالث والخامس.

المدن والمناطق المشمولة (مع خريطة الرياض كنموذج)

يتوسع نطاق تطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة تدريجيًا ليشمل معظم المدن ذات النمو العمراني المرتفع وارتفاع الطلب على الإسكان. ويُعلن عن المناطق المشمولة ومراحل التطبيق بشكل رسمي من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، بناءً على معايير تخطيطية واقتصادية وسكانية.

مراحل التطبيق النظامي للمدن

منذ إطلاق النظام في عام 1437هـ وحتى التعديل في 1446-1447هـ، تم تطبيقه على أربع مراحل رئيسية، تغطي عددًا متزايدًا من المدن. وفي كل مرحلة، تُحدد الوزارة:

- أسماء المدن المشمولة
- الأحياء أو النطاقات الجغرافية الخاضعة
- الشريحة (1 أو 2 أو 3 أو 4 أو 5)
- (نوع العقارات (أراضي بيضاء، عقارات شاغرة

قائمة المدن المشمولة حتى عام 1447هـ

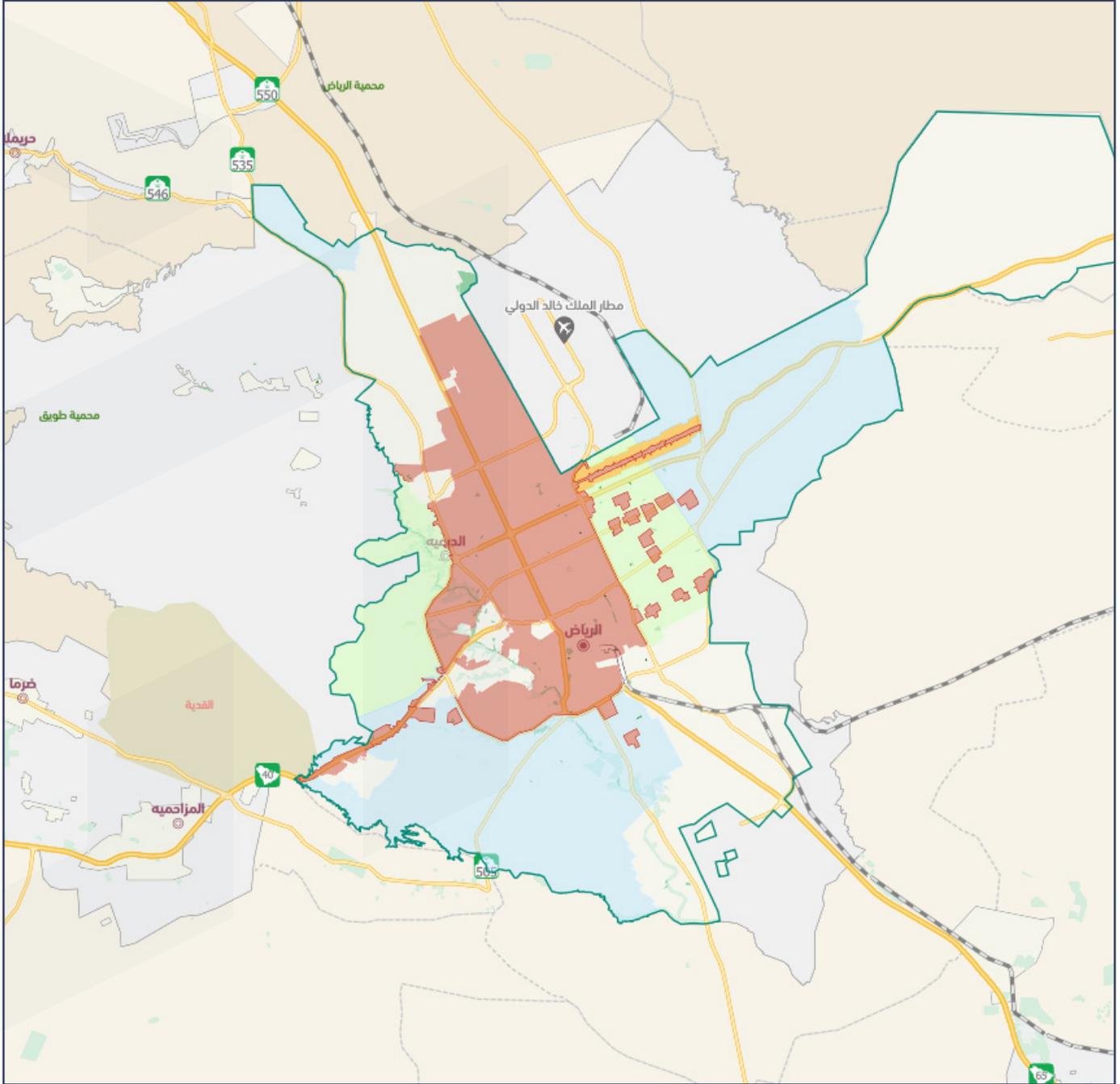
وفقًا لأحدث تحديث صادر من الوزارة، فإن المدن التي شملها النظام حتى المرحلة الرابعة تشمل:

المدينة	عدد النطاقات المعلنة	نوع التطبيق	ملاحظات
الرياض	مراحل 4	أراضي + عقارات شاغرة	تشمل غالبية الأحياء
جدة	مراحل 3	أراضي فقط حاليًا	الشريحة 1 و2 فقط
الدمام	مراحل 3	أراضي + عقارات شاغرة	بعض المناطق فقط

تتزايد التغطية سنويًا، مع احتمالية إدخال مدن جديدة ضمن المرحلة الخامسة مستقبلاً.

خريطة الرياض كنموذج تطبيقي

مدينة الرياض هي الأعلى تطبيقاً للنظام كونها العاصمة وأكبر مدينة من حيث الطلب على الإسكان، تعتبر الرياض النموذج الأهم في تطبيق النظام من حيث عدد النطاقات وسرعة التنفيذ وتعدد الشرائح.



الشريحة الثالثة (5%)



الشريحة الثانية (7.5%)



الشريحة الأولى (10%)



نطاق تطبيق الرسوم



الشريحة الخامسة (0%)



الشريحة الرابعة (2.5%)





الفصل الثاني

مراحل واشتراطات الامتثال النظامي



محللون و مستشارون
MC & CO.
MC
agents



مقدمة الفصل

بعد أن توضح نطاق النظام وتعريفاته، ينتقل التقرير إلى المرحلة التالية: كيفية الامتثال للنظام والالتزام بمتطلباته الإجرائية. فالمعرفة وحدها لا تكفي، بل يجب أن تترجم إلى خطوات عملية يقوم بها المالك أو المطور لتفادي الغرامات والعقوبات.

هذا الفصل يركّز على خارطة الطريق الإجرائية للمكّلفين، ويتضمن:



تقديم الوثائق الرسمية: مثل صكوك الملكية، بيانات الأرض، والاستخدامات الحالية.



حالات التوقف المؤقت: الحالات التي يتيح فيها النظام للمكّلفين التوقف عن السداد وفق مبررات نظامية (نزاعات قضائية، وقف شرعي، مانع تنظيمي).

وبذلك، يُعد هذا الفصل بمثابة دليل إجرائي عملي يساعد المالك على تطبيق النظام خطوة بخطوة، ويعزز فرصهم في الاستفادة من الاستثناءات المتاحة وتجنب العقوبات.



تقديم الوثائق المطلوبة (صك، بيانات الأرض، استخدامات...)

تُعد الوثائق والمستندات النظامية الركيزة الأساسية التي تعتمد عليها الجهة المختصة في التحقق من بيانات العقار، وتقييم مدى خضوعه للرسم، وتحديد النسبة المستحقة. ويُطلب من المكلّفين إرفاق هذه الوثائق عبر منصة رسوم الأراضي البيضاء ضمن فترة التسجيل المحددة، مع مراعاة الدقة والشمول.

الهدف من تقديم الوثائق

أولاً

- إثبات الملكية وإسناد المسؤولية النظامية إلى المكلّف.
- بيان خصائص العقار الفعلية: الموقع، الاستخدام، المساحة، الجاهزية.
- تمكين لجنة التقييم من اتخاذ قرارات عادلة بشأن الرسوم.
- حماية المكلّف من التقديرات غير الدقيقة في حال وجود أدلة إعفاء أو تطوير.

قائمة الوثائق الإلزامية

ثانياً

الوثيقة	الغرض منها	صيغة القبول
صك الملكية / حجة الاستحكام	إثبات الملكية والتاريخ النظامي	أو صورة واضحة PDF
كروكي تنظيمي معتمد	بيان حدود الأرض وربطها بالتنظيم البلدي	PDF مرفق هندسي بصيغة
بيانات المساحة من أمانة المدينة	توضيح إجمالي المساحة ووصف الأرض	من نظام شمس أو خطاب من الأمانة
بيان الاستخدامات النظامية	تحديد ما إذا كانت الأرض سكنية أو تجارية أو مختلطة	من كود البناء أو مخطط تنظيمي
صورة جوية أو أرضية للموقع	إثبات ما إذا كانت الأرض مطورة / غير مطورة	أو تصوير درون حديث Google Earth من
(اتفاقيات التطوير (إن وجدت	طلب الإعفاء / التمديد في حال وجود تطوير حقيقي	موثقة من جهة رسمية أو بلدية
خطاب النية بالتطوير	دعم لطلب المهلة في حال عدم وجود رخصة بعد	موقع من المكلّف وموجه للجهة المختصة
بيانات الاتصال للمكلّف	لتسهيل المراسلات وتأكيد التسجيل	رقم جوال، بريد إلكتروني، عنوان وطني

قد تطلب الجهة المختصة وثائق إضافية وفقاً لحالة العقار، كعقود الشراكة أو شهادات المخطط أو تقارير تقييم فنية.

ملاحظات مهمة على تقديم الوثائق

يجب تحميل الوثائق عبر منصة رسوم الأراضي البيضاء بصيغ رقمية واضحة وموحدّة مثل PDF أو JPG ، إذ يُعدّ أي نقص أو غموض في المستندات مخالفة وقد يؤدي إلى تقدير غير دقيق. كما يلزم أن تتطابق البيانات المُدخلة يدويًا تمامًا مع المعلومات الواردة في الوثائق الرسمية.

حالات توقف تطبيق الرسم

يُدرِك المشرِّع أن هناك حالات استثنائية قد تحول دون قدرة المكلف على تطوير أرضه أو استغلال عقاره خلال المهلة النظامية، ولذلك نص النظام ولائحته التنفيذية على إمكانية الإعفاء أو التوقف المؤقت عن سداد الرسم، شريطة تقديم المستندات النظامية المثبتة للحالة.

مفهوم التوقف المؤقت

أولاً

• **التوقف المؤقت:** يعني تعليق فرض الرسم على العقار لفترة محدودة بسبب وجود مانع نظامي أو قضائي، على أن يُعاد احتسابه عند زوال السبب.

أبرز حالات التوقف

ثانياً

وفقاً لللائحة التنفيذية المعدلة لعام 1447هـ، تشمل الحالات الموقوفة مؤقتاً ما يلي:

1. وجود نزاع قضائي على العقار

- إذا كان العقار محل نزاع منظورة أمام القضاء أو صدر بشأنه أمر قضائي بالحجز.
- يتم تقديم صورة من صك الدعوى أو قرار الحجز.

2. عقارات الوقف

- الأراضي أو العقارات الموقوفة لجهات خيرية أو دينية قد تُعفى كلياً أو جزئياً وفقاً لقرار الجهة المختصة.

3. التطوير الفعلي الجاري

- في حال بدء أعمال تطوير مثبتة (رخصة بناء + عقود تنفيذ + تقارير متابعة).
- يمنح المكلف إعفاء مؤقت حتى الانتهاء من المشروع.

4. المساحات الصغيرة غير المؤثرة

- إذا كانت مساحة العقار أقل من **5,000 م²**، أو مجموع الملكيات في المدينة لا يتجاوز هذا الحد.

5. العقارات المستغلة بشكل فعلي

- إذا تم تأجير العقار أو إشغاله قبل صدور قرار الفوترة.
- يتطلب تقديم عقود موثقة وفواتير استهلاك تثبت الاستخدام.

آلية طلب الإعفاء أو التوقف

ثالثاً

تتيح الأنظمة للمكلفين الحق في طلب الإعفاء أو التوقف عن سداد الرسوم في حالات محددة، شريطة الالتزام بالمدد النظامية وتقديم ما يثبت الموانع أو الاستخدام الفعلي للعقار. وتحدد الآلية المعتمدة للتقديم والبت في الطلب وفق الضوابط التالية:

- **المدة:** يجب تقديم طلب الإعفاء خلال 60 يومًا من تاريخ التبليغ بقرار الفرض.
- **المنصة:** يُقدّم الطلب إلكترونياً عبر منصة رسوم الأراضي البيضاء.
- **الوثائق الداعمة:**

- صكوك وأوامر قضائية (في حال النزاع).
 - خطابات رسمية من الأمانات (في حال الموانع التنظيمية).
 - صور من الرخص والعقود (في حال التطوير الجاري).
 - عقود إيجار وفواتير خدمات (في حال إثبات الاستخدام).
- إذا لم يُبت في الطلب خلال 30 يومًا، يُرفع إلى الوزارة لاتخاذ القرار النهائي.

حالات خاصة للإعفاء الجزئي

رابعاً

- يُراعي النظام بعض الحالات الخاصة التي تستوجب إعفاء جزئي من الرسوم، وذلك وفق ضوابط محددة، أبرزها:
- إذا كان العقار جزءاً من مشروع تطوير على مراحل، فيُعفى الجزء الجاري تطويره مؤقتاً، بينما تبقى الأجزاء الأخرى خاضعة للرسم.
 - إذا كانت الملكية مشتركة بين عدة أطراف، يمكن إعفاء حصة المالك المتضرر بوجود مانع قانوني يخصه فقط، مع بقاء الرسوم على باقي الشركاء.

المخاطر عند إساءة استخدام الإعفاء

خامساً

إن تقديم وثائق مضللة أو غير صحيحة في طلبات الإعفاء يترتب عليه رفض الطلب وفرض غرامة تعادل قيمة الرسم المستحق، بالإضافة إلى إدراج اسم المكلف في قائمة المخالفين، الأمر الذي يحرمه من الاستفادة من أي إعفاءات مستقبلية.



الفصل الثالث

آلية التقييم والتقدير المالي



محامون و مستشارون
MC & CO.
MC
attorneys



مقدمة الفصل

بعد أن استعرض التقرير في الفصلين السابقين نطاق النظام وتعريفاته، ثم مراحل واشتراطات الامتثال النظامي، ينتقل هذا الفصل إلى أحد أهم المحاور العملية: آلية التقييم والتقدير المالي، التي تُحدد من خلالها قيمة الرسوم المستحقة على الملاك والمطورين.

هذا الفصل يوضح بصورة منهجية وعملية كيف تُقدّر الأراضي والعقارات الخاضعة للنظام، وما هي الأسس التي تستند إليها الجهات المختصة في ذلك، من خلال تناول المحاور التالية:



تشكيل لجنة التقدير العقاري وصلاحياتها: بيان مكوناتها من خبراء معتمدين وممثلين للجهات المختصة، ودورها في تحديد القيمة السوقية وتوزيع الشرائح العمرانية، بالإضافة إلى صلاحياتها في النظر بالاعتراضات والتوصية بالإعفاءات.



المعايير المعتمدة للتقييم: مثل الموقع الجغرافي، المساحة، الخدمات المتاحة، البنية التحتية، الاستخدام النظامية، وطبيعة المنطقة العمرانية.



الشرائح العمرانية وأثرها على قيمة الرسم: شرح آلية الانتقال من نسبة ثابتة (2.5%) إلى نسب متدرجة (2.5%، 5%، 7.5%، 10%) وفق أولوية التطوير، وكيفية انعكاس ذلك على التزامات الملاك وخططهم الاستثمارية.



قرارات اللجنة وقابليتها للاعتراض والطعن: توضيح طبيعة المحاضر والقرارات الصادرة ومدتها (عام مالي واحد)، وسبل الاعتراض النظامي خلال 60 يومًا، وصولاً إلى إمكانية الطعن أمام المحكمة الإدارية (ديوان المظالم).



تشكيل لجنة التقدير وصلاحياتها

تُعد لجنة التقدير العقاري الركيزة الأساسية في تحديد القيمة السوقية للأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة، والتي تُبنى عليها نسبة الرسوم المستحقة. وقد أولى النظام واللائحة التنفيذية لهذه اللجنة أهمية خاصة من حيث تشكيلها، أعضائها، اختصاصاتها، وصلاحياتها، لضمان العدالة والشفافية في التقييم.

تشكيل اللجنة

أولاً

تُعد لجنة التقدير العقاري الأساس في تحديد القيمة السوقية للأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة، ولذلك يتم تشكيلها بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان لضمان الحيادية والشفافية.

- **الجهة المشكّلة:** وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- **عدد الأعضاء:** لا يقل عن خمسة أعضاء أساسيين من ذوي الخبرة والتخصص.
- **التخصصات المطلوبة:**

1. خبير تقييم عقاري مرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
2. ممثل عن وزارة الشؤون البلدية والإسكان.
3. ممثل عن هيئة عقارات الدولة أو وزارة المالية (عند الحاجة).
4. خبير تخطيط حضري أو مهندس معماري.
5. مستشار قانوني مختص بالأنظمة العقارية.

كما يجوز للجنة الاستعانة بخبراء إضافيين أو مكاتب استشارية متخصصة في حال تعقّد عملية التقييم، بما يعزز من دقة النتائج ومصداقية القرارات.

صلاحيات اللجنة

ثانياً

تتمتع لجنة التقدير العقاري بصلاحيات واسعة تخولها القيام بمهام أساسية لضمان دقة التقييم وعدالته، بدءاً من تحديد القيمة السوقية للعقار وحتى البت في الاعتراضات والتوصية بالإعفاءات عند ثبوت الموانع النظامية. وتشمل صلاحياتها ما يلي:

1. **تقدير القيمة السوقية للعقار** وفقاً للأسعار السائدة في المنطقة، وبالاعتماد على المقارنات السوقية والبيانات الرسمية المتاحة.
2. **تحديد الشريحة الجغرافية للعقار** من بين الشرائح المعتمدة (2.5%, 5%, 7.5%, 10%) وفق موقع العقار وأولويته العمرانية.
3. **إعداد تقارير فنية** توضح الأسس والمعايير التي اعتمدت في التقييم، بما يضمن الشفافية والمصداقية.
4. **إصدار محاضر رسمية** تُعتمد كأساس قانوني للفوترة وتحصيل الرسوم على المكلفين.
5. **البت في الاعتراضات الأولية** المقدمة من المكلفين على التقديرات، من خلال مراجعة مبررات الاعتراض وما يقدم من مستندات داعمة.
6. **التوصية بالإعفاءات** في حال وجود موانع نظامية مثبتة تمنع من فرض الرسوم على العقار.

معايير عمل اللجنة

ثالثاً

اللائحة التنفيذية تلزم اللجنة باعتماد معايير موضوعية وشفافة في التقييم، من أبرزها:

- الموقع الجغرافي للعقار ومدى قربه من الخدمات.
- الأنظمة البلدية والاستخدامات المصرح بها.
- مساحة العقار وشكله الهندسي.
- توفر البنية التحتية (طرق - كهرباء - مياه - صرف صحي).
- الأسعار السوقية للعقارات المماثلة في نفس المنطقة.
- درجة جاهزية الأرض أو العقار للتطوير الفعلي.

محاضر اللجنة

رابعاً

تُعد محاضر اللجنة المرجع الرسمي الذي يُوثَّق عملية التقدير، ويحدد الرسوم المستحقة على العقار بشكل نظامي وشفاف. وتشمل المحاضر العناصر التالية:

- **بيانات العقار:** المساحة، الموقع، الاستخدام.
- **المعايير المعتمدة للتقييم:** الأسس والعوامل التي استندت إليها اللجنة.
- **القيمة السوقية التقديرية:** للمبلغ الذي بُني عليه احتساب الرسم.
- **النسبة المقررة للرسم:** حسب الشريحة العمرانية المحددة.

ويتم تبليغ هذه المحاضر رسمياً إلى المكلف عبر المنصة الإلكترونية لرسوم الأراضي البيضاء.

مدة سريان التقدير

خامساً

تسري التقديرات الصادرة عن اللجنة لمدة عام مالي واحد فقط، ويتم تحديثها بشكل دوري مع بداية كل سنة مالية، أو عند ظهور مستجدات جوهرية مثل بدء التطوير، أو تغيير النطاق الجغرافي، أو إعادة التخطيط العمراني للمنطقة.

الاعتراض على قرارات اللجنة

سادساً

يمنح النظام المكلف حق الاعتراض على تقديرات لجنة التقدير ضمن مدد وإجراءات نظامية محددة، وذلك على النحو الآتي:

- يحق للمكلف الاعتراض على تقديرات اللجنة خلال مدة 60 يوماً من تاريخ الإشعار.
- إذا رفضت اللجنة الاعتراض، يمكن للمكلف رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية.
- في حال ثبوت وجود خطأ في التقدير، يتم تعديله وإصدار فاتورة جديدة تعكس القيمة المصححة.

معايير التقييم: الموقع، الاستخدام النظامية، أنظمة البناء، توافر الخدمات

تستند لجنة التقدير العقاري في عملها إلى مجموعة من المعايير النظامية والفنية التي تضمن العدالة والشفافية في تحديد القيمة السوقية للعقار، والتي تُحتسب نسبة الرسوم (10%، 7.5%، 5%، 2.5%) على أساسها. ويُعد الالتزام بهذه المعايير عنصرًا جوهريًا للحفاظ على مصداقية النظام ومنع أي اجتهادات شخصية.

الموقع الجغرافي

01

يُعد الموقع العامل الأكثر تأثيرًا في تحديد القيمة السوقية للعقار، حيث تنعكس أهميته بشكل مباشر على نسبة الرسم المستحق. وتتضح اعتبارات التقييم فيما يلي:

- **الأهمية:** الموقع هو العامل الأكثر تأثيرًا في قيمة العقار.
- **اعتبارات التقييم:**

1. قرب العقار من المراكز الحيوية (جامعات، مستشفيات، أسواق).
2. الاتصال بشبكة الطرق الرئيسية والفرعية.
3. القرب من مشاريع البنية التحتية الكبرى (المترو، محاور النقل العام).
4. طبيعة الحي (سكني - تجاري - مختلط).

• مثال تطبيقي:

أرض خام في شمال الرياض (النرجس) قد تُقدّر بقيمة أعلى من أرض مماثلة في جنوب المدينة بسبب قوة الطلب.

الاستخدامات النظامية

02

- **التعريف:** هي الاستخدامات المصرح بها للأرض أو العقار بموجب صك الملكية أو كود البناء المعتمد.
- **أثرها في التقييم:**

- الأراضي المخصصة للاستخدام السكني أو السكني-التجاري تخضع للرسوم.
- الأراضي المخصصة لاستخدامات حكومية أو مرافق عامة قد تُعفى.

• العوامل المؤثرة:

- ارتفاع الطلب على الاستخدام التجاري أو المختلط يرفع القيمة السوقية.
- الاستخدام السكني الخالص قد يكون أقل تكلفة لكنه يخضع لنسبة الرسم كاملة.

أنظمة البناء والتخطيط

03

- **المقصود:** الأنظمة البلدية والتنظيمية التي تحدد نسب البناء والارتفاعات وكثافة التطوير.
- **اعتبارات اللجنة:**
 - عدد الطوابق المسموح بها.
 - نسبة البناء (مسطحات البناء المصرح بها).
 - إمكانية تحويل الأرض إلى وحدات متعددة.
 - توافق المخطط مع اشتراطات كود البناء السعودي.
- **الأثر على التقدير:**
 - أرض مسموح لها ببناء برج (30 طابقاً) تُقيّم أعلى بكثير من أرض مسموح لها ببناء فيلا من دورين فقط.

توافر الخدمات والبنية التحتية

04

- **المقصود:** الخدمات الأساسية (الكهرباء - المياه - الصرف الصحي - الطرق) والخدمات المساندة (المدارس - المستشفيات - الحدائق - المراكز التجارية).
- **أثرها على القيمة السوقية:**
 - كلما توفرت الخدمات الأساسية واكتملت البنية التحتية ارتفعت القيمة السوقية للعقار، مما يؤدي إلى زيادة قيمة الرسوم المستحقة. أما الأراضي الواقعة في مناطق غير مخدومة فعادة ما تُصنف ضمن الشرائح الأقل بنسبة رسم تبلغ 2.5%.

المنهجية المعتمدة للتقييم

05

- تستند اللجنة في عملها إلى أكثر من منهج لضمان تقييم عادل وموضوعي للعقار، وتشمل هذه المناهج:
- **منهج المقارنة السوقية** عبر مطابقة العقار مع صفقات حديثة لعقارات مماثلة.
 - **منهج الدخل** في حالة العقارات الشاغرة، وذلك باحتساب قيمتها وفق "أجرة المثل" المفترضة.
 - **منهج التكلفة** الذي يعتمد على تقدير تكلفة الاستبدال أو إعادة التطوير بعد استبعاد عوامل الاستهلاك.

مثال عملي للتوضيح

على سبيل المثال، في حي المونسية شرق الرياض، يقع عقار سكني-تجاري قريب من مطار الملك خالد الدولي، وتسمح له أنظمة البناء بإقامة أبراج متوسطة، مع اكتمال البنية التحتية المحيطة. فُدرت قيمته السوقية بـ 10,000,000 ريال، وحددت له شريحة الرسم الثانية بنسبة 7.5%، ليبلغ الرسم السنوي المستحق 750,000 ريال.

تقسيم الشرائح العمرانية وأثرها على قيمة الرسم

اعتمد النظام المعدل (1446هـ) واللائحة التنفيذية (1447هـ) مبدأ الشرائح العمرانية لتحديد الرسوم المستحقة على الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة. ويُعد هذا التقسيم نقلة نوعية، حيث انتقل النظام من نسبة موحدة (2.5%) إلى نسب متدرجة (من 2.5% إلى 10%)، تعكس أولوية التطوير العمراني لكل نطاق جغرافي.

مفهوم الشرائح العمرانية

الشرائح العمرانية هي تصنيف جغرافي تنظمي تحدده وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان سنويًا، يبين مستوى أولوية التطوير لكل نطاق داخل المدينة، ويحدد نسبة الرسم المستحقة على العقار وفقًا لذلك.

نسب الشرائح

الشريحة	الأولوية	الرسم %	ملاحظات
الشريحة (1)	عالية جدًا	10%	الأراضي في قلب المدن والمناطق ذات الطلب الأعلى على التطوير
الشريحة (2)	عالية	7.50%	تشمل نطاقات قريبة من الخدمات والمشاريع الكبرى
الشريحة (3)	متوسطة	5%	مناطق لديها طلب متوسط على السكن والخدمات
الشريحة (4)	منخفضة	2.50%	نطاقات بعيدة نسبيًا عن مراكز النمو الحالية
الشريحة (5)	غير مشمولة	0%	تُستثنى مؤقتًا، لكن قد تُدرج لاحقًا

أثر الشرائح على قيمة الرسم

تبيّن الشرائح العمرانية كيف ترتبط أولوية التطوير بنسبة الرسم، وما يترتب عليها من سلوك مطلوب من الملاك:

- كلما ارتفعت أولوية الشريحة ارتفعت نسبة الرسم، بما يزيد الضغط النظامي على المالك للإسراع في التطوير.
- الشرائح الأعلى (10% و7.5%) ضُمنت لتحفيز التطوير الفوري.
- الشرائح الأقل (5% و2.5%) تمنح فسحة زمنية أطول، لكنها تبقى خاضعة للرقابة النظامية.

الأثر الاستراتيجي على الملاك

في الشرائح العليا (1 و2)، يفرض ارتفاع نسبة الرسم ضغطًا ماليًا يدفع الملاك إلى تسريع اتخاذ القرار عبر تطوير الأرض أو بيعها أو إدخالها في مساهمة عقارية أو صندوق استثماري. أمّا في الشرائح الدنيا (3 و4)، فقد يكون التريث خيارًا واريًا مع مراقبة السوق، مع بقاء الالتزامات النظامية قائمة من تسجيل وتحديث بيانات وسداد الرسوم عند الاستحقاق.

قرارات اللجنة وقابليتها للاعتراض والطعن

بعد أن تُنجز لجنة التقدير العقاري عملها في تقييم الأرض أو العقار الشاغر، فإنها تُصدر قرارات رسمية تُعد المرجع النظامي لاحتساب قيمة الرسوم. وتتمتع هذه المحاضر بصفة الإلزام، لكنها في الوقت ذاته ليست نهائية مطلقة، إذ يحق للمكّلف الاعتراض عليها ضمن مدد وإجراءات نظامية محددة.

أولاً ماهية قرارات اللجنة

أولاً

تُعد قرارات اللجنة وثائق رسمية تصدر عن لجنة التقدير، وتتضمن بيانات العقار (المساحة، الموقع، الاستخدام)، والمعايير التي استندت إليها عملية التقييم (الموقع، مستوى الخدمات، أنظمة البناء وغيرها)، والقيمة السوقية التقديرية، ونسبة الرسم وفق الشريحة العمرانية، إضافة إلى المبلغ النهائي المستحق للسنة المالية. وتُعتبر هذه المحاضر سندًا نظاميًا لإصدار فاتورة الرسم.

ثانيًا تبليغ القرارات

ثانيًا

تُبلغ القرارات إلى المكّلفين عبر:

- المنصة الإلكترونية لرسوم الأراضي البيضاء.
- البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية.
- وفي بعض الحالات، عبر إشعار رسمي ورقي.

يبدأ حساب المدة النظامية للاعتراض من تاريخ التبليغ الرسمي، وليس من تاريخ إصدار القرار.

ثالثًا الاعتراض الإداري

ثالثًا

يحق للمكّلف تقديم اعتراض إداري على قرار اللجنة خلال ستين يومًا من تاريخ التبليغ الرسمي، وذلك عبر المنصة الإلكترونية، على أن يُرفق الاعتراض بمذكرة قانونية تُبيّن أسبابه وبالوثائق أو التقييمات البديلة الداعمة (مثل تقرير مقيم عقاري معتمد، ورخص البناء، والصور الجوية). وتتولى لجنة التقدير إعادة النظر في التقييم، ولها إما تعديل القرار أو تأكيده.

رابعًا التظلم القضائي

رابعًا

إذا لم يُقبل الاعتراض الإداري أو لم يتم البت فيه خلال المدة، يحق للمكّلف:

- رفع دعوى تظلم أمام المحكمة الإدارية (ديوان المظالم).
- الطعن في سلامة إجراءات التقييم أو موضوعية التقدير.
- تقديم الأدلة الفنية والقانونية التي تُظهر: خطأ في حساب المساحة، أو تجاهل وجود مانع نظامي للبناء أو المبالغة في تقدير القيمة السوقية.

للمحكمة سلطة إلغاء أو تعديل قرار اللجنة إذا ثبتت المخالفة أو الخطأ.



الفصل الرابع

الفوترة والتحصيل والغرامات



محللون و مستشارون
M & CO.
MC
Analysts



مقدمة الفصل

بعد أن أوضحنا في الفصل الثالث آلية التقدير والتقييم المالي، ينتقل هذا الفصل إلى الخطوة التالية التي تُترجم تلك التقديرات إلى التزامات مالية فعلية عبر الفواتير الصادرة للمكلفين. فهذا الجانب هو الذي يجعل النظام واقعًا ملزمًا، حيث تتحول القرارات التقديرية إلى مطالبات رسمية بالسداد ترتبط بمهل زمنية محددة وغرامات تصاعدية عند التأخير.

يستعرض هذا الفصل بصورة متكاملة منظومة الفوترة والتحصيل والغرامات، موضحًا كيفية إصدار الفواتير وآليات السداد، والحوافز المرتبطة بالتطوير، وكذلك الجزاءات المترتبة على الإخلال أو التأجيل.

سيتناول الفصل النقاط الرئيسية التالية:



إصدار الفواتير ومحتواها النظامي: كيفية إصدارها إلكترونيًا عبر منصة الرسوم، البيانات الأساسية التي يجب أن تتضمنها (بيانات المكلف، العقار، القيمة السوقية، نسبة الرسم، المبلغ المستحق، بيانات السداد)، وطرق التبليغ الرسمية المعتمدة.



المهل الزمنية وآليات السداد: تحديد المدة النظامية للسداد (سنة مالية كاملة)، طرق السداد عبر نظام "سداد" والقنوات المصرفية، ومسؤولية المكلف في متابعة إشعاراته وعدم التذرع بعدم استلام الفاتورة.



الاسترداد عند التطوير خلال المهلة: توضيح أن السداد ليس عبئًا نهائيًا، بل قد يتحول إلى فرصة استرداد كاملة إذا قام المكلف بتطوير أرضه أو إشغال عقاره الشاغر خلال نفس الفترة، مع بيان المستندات المطلوبة وآلية معالجة الطلب عبر المنصة.



الغرامات والمخالفات: استعراض أهم المخالفات مثل عدم التسجيل، تقديم بيانات مضللة، التأخر في السداد، أو التأجيل بتجزئة الملكيات أو التطوير الصوري، وما يترتب عليها من غرامات تصل إلى 100% من قيمة الرسم.



إجراءات التحصيل القسري: المراحل التصاعدية التي تتخذها الجهات المختصة لضمان السداد، بدءًا من الإشعارات، مرورًا بوقف الخدمات والحجز على العقارات والأصول، وصولًا إلى التحصيل القسري عبر وزارة المالية أو البيع بالمزاد العلني بأمر المحكمة.

وبذلك، يشكّل هذا الفصل حلقة محورية توضح كيف يتحول الامتثال أو الإخلال من مجرد نصوص نظامية إلى أثر مالي وقانوني مباشر على المكلف، مما يجعل فهم هذه الآليات ضرورة لا غنى عنها لأي مالك أو مطور عقاري يتعامل مع النظام.

إصدار الفواتير ومحتواها النظامي

بعد اعتماد قرارات لجنة التقدير العقاري، تُصدر الجهة المختصة الفواتير السنوية الخاصة برسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة، والتي تُعتبر أداة المطالبة النظامية بحقوق الدولة، وتشكل التزامًا ماليًا على المكلّف لا يجوز تجاهله أو تأجيله إلا وفق ما نص عليه النظام.

الجهة المسؤولة عن إصدار الفواتير

أولاً

تتولى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، عبر برنامج رسوم الأراضي البيضاء، إصدار الفواتير إلكترونياً عبر المنصة المعتمدة، مع تبليغ المكلّف عبر قنوات رسمية لضمان وصول الإشعار في الوقت النظامي:

- **الجهة المختصة:** وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان عبر برنامج رسوم الأراضي البيضاء.
- **إصدار الفواتير:** تُؤلّد إلكترونياً عبر المنصة الرسمية

قنوات الإشعار:

- عبر حساب المكلّف في المنصة.
- البريد الإلكتروني المسجّل.
- الرسائل النصية على رقم الجوال.

محتوى الفاتورة النظامي

ثانياً

تتضمن الفاتورة عناصر أساسية نصت عليها اللائحة التنفيذية، وهي:

1. بيانات المكلّف

- الاسم / السجل التجاري.
- رقم الهوية أو السجل.

2. بيانات العقار

- المدينة - الحي - النطاق الجغرافي.
- رقم الصك - المساحة.
- نوع العقار (أرض بيضاء / عقار شاغر).

3. بيانات التقدير

- القيمة السوقية للعقار كما حددتها لجنة التقدير.
- نسبة الرسم (2.5%, 5%, 7.5%, 10%).
- مبلغ الرسم المستحق.

4. المعلومات المالية

- رقم الفاتورة و المبلغ الإجمالي.
- تاريخ الإصدار وتاريخ الاستحقاق.
- بيانات السداد (عن طريق سداد - رقم المفوتر 199).

5. ملاحظات نظامية

- إشارة إلى حق المكلف في الاعتراض خلال المدة النظامية.
- التنويه إلى أن عدم السداد يترتب عليه غرامات وإجراءات تحصيل قسرية.

مدة صلاحية الفاتورة

ثالثاً

تصدر الفاتورة عن سنة مالية كاملة، ويُحتسب الرسم ابتداءً من تاريخ الإعلان الرسمي للنطاق الجغرافي أو من تاريخ تملك العقار إذا كان لاحقاً لهذا الإعلان. وفي حال تقديم اعتراض، لا تُلغى الفاتورة تلقائياً، بل تبقى قائمة إلى حين صدور قرار نهائي بالقبول أو الرفض.

طرق السداد

رابعاً

يتم سداد الرسوم عبر نظام سداد للمدفوعات الحكومية باستخدام إحدى القنوات المعتمدة: أجهزة الصراف الآلي، الخدمات المصرفية الإلكترونية، أو فروع البنوك.

ملاحظة: لا يُقبل أي سداد نقدي أو ورقي خارج هذه القنوات.

تبعات عدم استلام الفاتورة

خامساً

يؤكد النظام أن تبليغ الفواتير يتم عبر المنصة والقنوات المعتمدة، وبالتالي فإن عدم استلام الفاتورة لا يعفي من السداد. وتتحدد الالتزامات على النحو الآتي:

- عدم استلام الفاتورة لا يُعد عذراً لعدم السداد.
- مسؤولية المتابعة تقع على المكلف عبر الدخول المنتظم إلى المنصة.
- إشعار الفاتورة عبر المنصة يُعد تبليغاً نظامياً كامل الأثر.

مهل السداد الرسمية (على حسب كل دورة فوترية)

حدّد النظام واللائحة التنفيذية بدقة المهل الزمنية للسداد لضمان التزام المكلفين وعدم تأجيل الرسوم المستحقة. وتُعتبر هذه المهل عنصرًا جوهريًا في ضبط الامتثال، حيث ربط المشرّع بين السداد في وقته وبين تجنب الغرامات والجزاءات.

المدة النظامية للسداد

يمنح النظام المكلف مهلة سداد تمتد **لسنة ميلادية كاملة** تُحتسب من تاريخ إصدار الفاتورة. وتُعد هذه المدة كافية للتخطيط المالي واتخاذ القرار الأنسب؛ سواء بالسداد المباشر، أو البدء في تطوير العقار لتفادي استمرار استحقاق الرسم، أو التقدّم بطلب استرداد إذا اكتمل التطوير خلال المهلة نفسها.

الاسترداد عند التطوير خلال المهلة

إذا قام المكلف بتطوير أرضه أو إشغال عقاره الشاغر خلال مهلة السداد، فيحق له استرداد المبلغ المدفوع كاملًا، شريطة تقديم إثباتات رسمية على التطوير الفعلي، تشمل رخصة البناء وشهادة الإنجاز وصورًا موثقة. ويُعد هذا التنظيم حافزًا إيجابيًا يدفع الملاك إلى الالتزام بالتطوير بدلًا من تكرار سداد الرسوم.

الجزاءات عند التأخر عن السداد

يترتب على التأخر عن سداد الرسوم بعد انقضاء المهلة النظامية (سنة للفاتورة الجارية أو 90 يومًا لفواتير السنوات السابقة) جزاءات تصاعدية لضمان الامتثال والتحصيل، وتشمل:

1. فرض غرامة مالية لا تزيد على مقدار الرسم المستحق.
2. تحصيل الرسوم بالقوة الجبرية عبر الجهات المختصة (محكمة التنفيذ الإداري).
3. إيقاف الخدمات الحكومية المرتبطة بالمكلف حتى السداد.
4. إمكانية حجز على العقار أو بيعه بالمزاد لسداد المديونية عند الاقتضاء.

الاسترداد عند التطوير خلال المهلة

يُعد الاسترداد المالي أحد أهم الحوافز التي أدرجها النظام واللائحة التنفيذية لتشجيع الملاك على التطوير الفعلي للأراضي والعقارات بدل الاكتفاء بالسداد المالي السنوي. وقد صُمم هذا الإجراء ليحول الرسوم من عبء مالي إلى أداة تحفيزية للتنمية العمرانية.

الأساس النظامي

نصّت اللائحة التنفيذية المعدلة لعام 1447هـ على ما يلي:
يُعفى المكلّف من الرسوم المستحقة أو تُعاد له في حال قام بتطوير أرضه أو إشغال عقاره الشاغر خلال «المهلة النظامية المحددة للسداد، شريطة إثبات ذلك بوثائق نظامية معتمدة، وبناءً على ذلك، تُسترد الرسوم بالكامل إذا تم التطوير ضمن نفس السنة المالية أو خلال مهلة الـ90 يوماً المقررة لفواتير السنوات السابقة، متى ما قُدّمت المستندات المعتمدة لإثبات ذلك.

ما يُعتبر تطويراً فعلياً

- الحصول على رخصة بناء سارية المفعول.
- الحصول على شهادة إنجاز أو إشغال من الأمانة أو البلدية.
- بالنسبة للعقارات الشاغرة: توثيق عقود إيجار أو إشغال فعلي مع مستندات استهلاك كهرباء ومياه.

ملاحظة لا يُعد التطوير الفعلي: تسوير الأرض، وضع لوحات تسويقية، أو أعمال تمهيد بسيطة. و

خطوات طلب الاسترداد والمدة الزمنية لمعالجة الطلب

يتيح النظام استرداد الرسوم عند إثبات التطوير أو الإشغال خلال المهلة النظامية، وتتم الإجراءات عبر المنصة وفق الخطوات التالية:

1. التقديم عبر منصة رسوم الأراضي البيضاء خلال نفس المهلة المحددة.
2. إرفاق الوثائق الداعمة:
 - صورة من رخصة البناء أو شهادة الإشغال.
 - تقارير إنجاز معتمدة مع صور جوية أو ميدانية.
 - عقود إيجار موثقة (للعقارات المبنية).
3. متابعة حالة الطلب عبر المنصة حتى صدور قرار الاسترداد.
4. استلام المبلغ المدفوع عبر الحساب البنكي المسجّل للمكلف.

المدة الزمنية لمعالجة الطلب

تستغرق عملية البت في طلب الاسترداد عادةً ما بين 30 إلى 60 يوماً من تاريخ استكمال المستندات على المنصة. وقد تطلب الوزارة زيارة ميدانية أو تقريراً فنياً من مكتب استشاري معتمد، وهو ما قد يمدد المدة لحين استلام النتائج واعتمادها.

الغرامات والمخالفات (عدم التسجيل، معلومات مضللة، التأخير...)

حرص النظام المعدل (1446هـ) واللائحة التنفيذية (1447هـ) على وضع منظومة صارمة من الغرامات والجزاءات لضمان الامتثال الكامل، إذ إن عدم الالتزام بالتسجيل أو تقديم بيانات صحيحة أو سداد الرسوم في وقتها لا يُعد مجرد إخلال إداري، بل مخالفة نظامية تستوجب فرض غرامات مالية وإجراءات تحصيل قسرية.

حالات المخالفات الأساسية

يُحدّد النظام مجموعة من المخالفات التي تُرتّب غرامات وإجراءات تصعيدية لضمان الامتثال، وفيما يلي أبرز الحالات وآثارها النظامية:

1. عدم التسجيل خلال المهلة (6 أشهر من الإعلان / 30 يومًا للمالك الجديد)

- غرامة تصل إلى 100% من قيمة الرسم المستحق.
- استمرار إلزام العقار بالرسوم رغم عدم التسجيل.

2. تقديم بيانات مضللة أو ناقصة (مساحة، استخدام، حالة العقار)

- العقوبة: غرامة مساوية لقيمة الرسم.
- إدراج المكلف في قائمة المخالفين بما يجرمه من الإعفاءات المستقبلية.

3. التأخر في السداد بعد صدور الفاتورة

- فرض غرامة إضافية تعادل قيمة الرسم غير المسدد.
- الشروع في التحصيل القسري عند الاقتضاء.

4. التحايل بتجزئة الملكيات (تقسيم عمدي لأقل من 5,000م² للتهرب)

- معاملة الملكيات ككتلة واحدة خاضعة للرسم.
- غرامة إضافية على المكلف.

5. التحايل عبر تطوير صوري أو وهمي (تسوير، رخصة دون تنفيذ فعلي)

- رفض الإعفاء لعدم تحقق التطوير الفعلي.
- فرض غرامة إضافية.

**تنبيه: قد تُطبّق هذه الجزاءات مجتمعةً بحسب الحالة، ولا تُغني عن أي إجراءات أخرى تقررها
الجهة المختصة.**

إجراءات التحصيل عند المخالفة

في حال ثبوت المخالفة وعدم الامتثال الطوعي، يطبق النظام الإجراءات التالية:

1. إيقاف الخدمات الحكومية عن المكلّف (خدمات بلدية، رخص بناء، تراخيص تجارية).
2. الحجز على العقار أو أصول المكلّف بأمر قضائي.
3. التحصيل الجبري عبر محكمة التنفيذ الإداري، باعتبار الرسوم والغرامات "ديوناً حكومية".

الأثر القانوني طويل المدى

المخالفات المسجلة على المكلّف تؤثر على سجله النظامي أمام الجهات الرسمية. وقد يُحرم من:

- التراخيص البلدية الجديدة.
- الاستفادة من برامج الدعم السكني.
- المشاركة في المشاريع العقارية المشتركة.

أمثلة عملية

نوع المخالفة	الحالة	الغرامة
عدم التسجيل	مالك أرض 6,000م ² لم يسجل خلال المهلة	رسم 200,000 ريال + غرامة 200,000 ريال
بيانات مضللة	تسجيل عقار شاغر كـ "مؤجر" دون عقود رسمية	رسم 300,000 ريال + غرامة 300,000 ريال
تأخير السداد	تأخر 8 أشهر عن دفع فاتورة	رسم 500,000 ريال + غرامة 500,000 ريال
تحايل بالتجزئة	تقسيم أرض 20,000م ² إلى 4 صكوك 4,900م ²	يُعامل كصك واحد + غرامة 100%

إجراءات التحصيل

يُعتبر تحصيل الرسوم والغرامات من المكلّفين المتخلفين عن السداد أولوية نظامية، وقد نصّ النظام المعدّل ولائحته التنفيذية على مجموعة من الأدوات الصارمة لضمان التنفيذ. وتُطبق هذه الإجراءات تدريجيًا، مع منح المكلّف فرصة للتسوية الطوعية قبل الانتقال إلى التحصيل الجبري.

مبدأ التحصيل

يقرّر النظام أن الرسوم والغرامات الناشئة عن تطبيق أحكام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة تُعدّ ديونًا حكومية واجبة السداد وفقًا لنظام إيرادات الدولة. وتتولى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان تنفيذ التحصيل ومتابعته، بالتعاون مع وزارة المالية والجهات القضائية المختصة لاستيفائها بالطرق النظامية.

إجراءات التحصيل التدريجية

تُطبّق الجهة المختصة مسارًا تصاعديًا في التحصيل يبدأ بالإشعار وينتهي بالبيع الجبري عند الاقتضاء، لضمان الامتثال وسداد الديون الحكومي:

1. إشعارات ومطالبات رسمية

- إشعار إلكتروني/ورقي بوجوب السداد مع تحديد المهلة.
- فترة سماح قصيرة قبل بدء تطبيق الجزاءات.

2. إيقاف الخدمات الحكومية

- تعليق إصدار/تجديد رخص البناء والخدمات البلدية.
- إيقاف بعض خدمات وزارة التجارة والمنصات العقارية المرتبطة.

3. الحجز على العقارات والأصول

- حجز العقار أو أصول المكلّف بعد التنسيق مع وزارة العدل.
- منع البيع أو الرهن أو أي تصرف نظامي حتى السداد.

4. التحصيل القسري عبر وزارة المالية

- قيد الرسوم والغرامات كمديونية حكومية على المكلّف.
- التحصيل من الحسابات البنكية أو الأصول الاستثمارية.

5. البيع بالمزاد العلني

- إحالة القضية للمحكمة الإدارية عند استمرار التخلف.
- بيع العقار لسداد المستحقات ورد الفائض (إن وُجد).



الفصل الخامس

الاعتراضات والتظلمات



محامون و مستشارون
MC & CO.
MC
Attorneys

مقدمة الفصل

بعد أن تناول التقرير في الفصل الرابع آليات الفوترة والتحصيل والغرامات، يسلط هذا الفصل الضوء على حقوق المكلفين في الاعتراض والتظلم كجزء أساسي من العدالة والشفافية التي يقوم عليها النظام. إذ لم يقتصر المشرع على فرض الرسوم والغرامات، بل أتاح للملاك والمطورين أدوات قانونية واضحة للطعن وطلب المهل والإعفاءات.

ويتناول الفصل المحاور التالية:



الاعتراض الإداري (60 يومًا): حق المكلف في تقديم اعتراض أمام لجنة التقدير خلال المدة النظامية، مع توضيح أسبابه ومتطلباته وآلية البت فيه.



التظلم القضائي أمام المحكمة الإدارية: إمكانية اللجوء إلى ديوان المظالم للطعن في قرارات اللجنة بعد رفض الاعتراض أو انتهاء المهلة، والإجراءات اللازمة لذلك.



الضوابط الفنية للمهل الإضافية: الشروط التي تنظر فيها اللجنة الفنية لمنح مدة إضافية لتطوير الأرض أو بنائها وتأجيل سداد الرسم، بما يضمن تحقيق الجدية في التطوير دون إسقاط الالتزامات.

وبذلك، يوضح هذا الفصل أن الامتثال للنظام لا يعني القبول الأعمى بكل قرار، بل يتيح النظام للمكلفين مسارات نظامية عادلة لحماية حقوقهم وتحقيق التوازن بين متطلبات الدولة ومصالح الملاك والمطورين.

الاعتراض الإداري (60 يومًا)

يُتيح نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة ولائحته التنفيذية للمكلفين حق الاعتراض الإداري على قرارات التقدير أو الفوترة، باعتبار أن التقييم العقاري قد يشوبه خطأ أو مبالغة أو تجاهل لبيانات جوهرية تخص العقار. وقد حدد النظام مدة زمنية صارمة لتقديم الاعتراضات وهي ستون (60) يومًا من تاريخ التبليغ الرسمي.

الأساس النظامي للاعتراض

أولاً

تنص اللائحة التنفيذية على أن للمكلف حق الاعتراض على محضر لجنة التقدير أو على الفاتورة الصادرة استنادًا إليه خلال ستين يومًا من تاريخ إبلاغه بها، وإلا عُدد القرار نهائيًا واجب التنفيذ. وبناءً على ذلك، فإن الاعتراض ليس خيارًا مفتوحًا بلا سقف زمني، بل هو إجراء نظامي محدد المدة.

حالات الاعتراض الإداري

ثانيًا

يجوز للمكلف تقديم اعتراض مسبب متى توافرت أدلة تُظهر خللاً في البيانات أو التقدير أو الإجراءات. وتتضمن أبرز أسباب الاعتراض ما يلي:

1. خطأ في البيانات العقارية

- مساحة غير صحيحة أو خطأ في تحديد النطاق الجغرافي.
- تسجيل العقار كأرض خام رغم وجود تطوير فعلي.

2. خطأ في التقدير المالي

- مبالغة في القيمة السوقية مقارنةً بالأسعار الفعلية.
- تجاهل ظروف السوق أو ضعف الطلب.

3. تجاهل موانع نظامية

- وجود نزاع قضائي على العقار.
- وقف أو حجز رسمي يمنع الانتفاع أو التصرف.

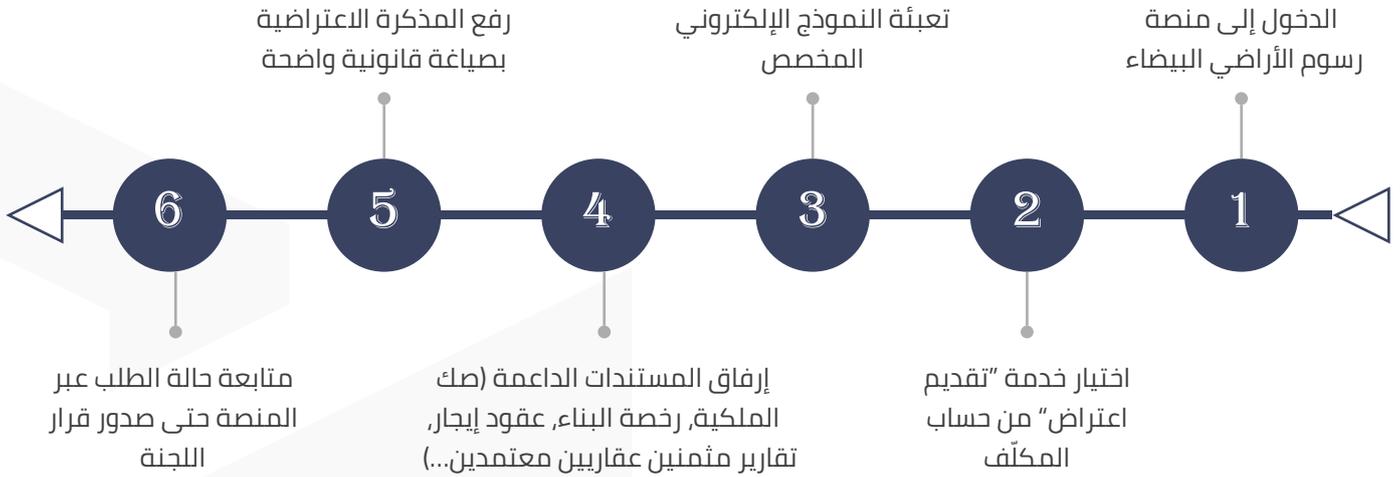
4. أخطاء إجرائية

- عدم التبليغ بالطريقة النظامية.
- إصدار فاتورة بأثر رجعي دون سند صحيح.

يُستحسن إرفاق مستندات داعمة (صكوك، تقارير تقييم معتمدة، مراسلات رسمية) لتعزيز قبول الاعتراض.

إجراءات تقديم الاعتراض

ثالثاً



البت في الاعتراض

رابعاً

تلتزم لجنة التقدير بالرد على الاعتراض، ويعد مضي 60 يوماً دون البت في الاعتراض بمثابة صدور قرار برفضه. ويأتي قرارها بإحدى صور ثلاث: قبول الاعتراض كلياً بما يترتب عليه تعديل الفاتورة أو إلغاؤها، أو قبوله جزئياً عبر خفض التقدير أو إعادة احتساب الرسم، أو رفضه كلياً مع تثبيت المحضر السابق.

أثر الاعتراض على الفاتورة

خامساً

لا يترتب على تقديم الاعتراض إيقاف إلزامية السداد تلقائياً. وللمكلف خياران نظاميان: سداد المبلغ ثم طلب استرداده في حال قبول الاعتراض لاحقاً، أو التقدم بطلب وقف تحصيل مؤقت لحين البت، وهو إجراء يتطلب موافقة الوزارة المختصة.

المخاطر عند إهمال الاعتراض

سادساً

إذا لم يُقدّم الاعتراض خلال 60 يوماً من تاريخ التبليغ، يُعد المحضر والفاتورة نهائيين وملزمين، ولا يُقبل بعد ذلك أي اعتراض أمام اللجنة. وفي هذه الحالة لا يبقى للمكلف إلا سلوك طريق التظلم القضائي أمام المحكمة الإدارية للطعن في القرار.

التظلم القضائي أمام المحكمة الإدارية

إذا لم يُقبل الاعتراض الإداري أو لم يُبت فيه خلال المدة النظامية، فإن للمكّلف الحق في اللجوء إلى القضاء الإداري ممثلًا في ديوان المظالم لرفع دعوى تظلم ضد قرارات لجنة التقدير أو الوزارة. ويُعد هذا الحق القضائي من الضمانات الأساسية التي أتاحتها النظام للمكلفين لضمان العدالة والرقابة على قرارات الجهات التنفيذية.

الأساس النظامي

يقرّ نظام ديوان المظالم ولوائحه التنفيذية بأن جميع القرارات الإدارية الصادرة عن الوزارات والهيئات قابلة للطعن أمام القضاء الإداري. كما نصّت اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضى البيضاء على أن للمكّلف الحق في التظلم أمام المحكمة الإدارية خلال ستين (60) يومًا من تاريخ إخطاره برفض اعتراضه أو من تاريخ انتهاء المدة المقررة للبت فيه دون رد.

حالات اللجوء للتظلم القضائي

1. عند رفض الاعتراض الإداري كليًا أو جزئيًا.
2. بعد صدور قرار اللجنة بالرفض خلال 60 يومًا.
3. عند وجود خطأ جسيم في التقدير أو الإجراء (مثل المبالغة الكبيرة في التقدير أو تجاهل موانع نظامية).
4. الاعتراض على الغرامات أو إجراءات التحصيل الجبري.

إجراءات رفع التظلم القضائي



المدد النظامية

1. تقديم الاعتراض الإداري: 60 يومًا من تاريخ التبليغ.
2. البت في الاعتراض: 30 يومًا.
3. رفع التظلم القضائي: 60 يومًا من رفض الاعتراض أو انتهاء المدة دون رد.

الضوابط الفنية لتحديد المدة الإضافية لتطوير الأرض أو بنائها وسداد الرسم

لم يكتفِ النظام واللائحة التنفيذية بمنح المكلفين حق الاعتراض والتظلم، بل أنشأ آلية خاصة من خلال اللجنة الفنية، وهي لجنة متخصصة تتولى دراسة طلبات الإعفاءات والمهل الإضافية، بما يضمن التوازن بين مصلحة المكلفين في مواجهة الظروف الطارئة، ومصلحة الدولة في تحصيل الرسوم وتحفيز التطوير العمراني.

تعريف اللجنة الفنية

اللجنة الفنية جهة تابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، تضم خبراء قانونيين وفنيين وماليين. مهمتها دراسة طلبات الإعفاء أو التمديد المقدمة من المكلفين وإصدار التوصيات والقرارات اللازمة بشأنها بما يضمن العدالة والاتساق مع الأنظمة.

صلاحيات اللجنة الفنية

تختص اللجنة بالنظر في طلبات الإعفاء الكلي أو الجزئي للعقارات غير الصالحة للبناء نظامًا، أو الموقوفة شرعًا، أو المحجوزة قضائيًا. كما تملك منح مهلة إضافية للتطوير (عادةً 12-24 شهرًا) عند ثبوت الشروع الفعلي بالأعمال، وتقدير الموانع المؤقتة كتعذر اعتماد المخطط أو تنفيذ بنية تحتية حكومية، والتوصية بإيقاف التحصيل مؤقتًا عند وجود اعتراضات أو دعاوى منظورة.

آلية عمل اللجنة الفنية

تبدأ الإجراءات باستلام الطلب عبر منصة رسوم الأراضي البيضاء، ثم مراجعة المستندات المرفقة مثل رخص البناء والأوامر القضائية وخطابات الأمانة. وتُجري اللجنة زيارات ميدانية عند الحاجة، وتعد تقريرًا فنيًا-قانونيًا مشتركًا يتضمن التوصية بالقبول أو الرفض أو القبول الجزئي (كإعفاء الجزء الجاري تطويره)، ثم تُرفع النتيجة لاعتماد الوزير أو من يفوضه.

مدة البت في الطلبات

تلتزم اللجنة بالبت في الطلب خلال مدة لا تتجاوز 60 يومًا من تاريخ تقديمه. ويعد مضي 60 يومًا دون البت في الاعتراض بمثابة صدور قرار برفضه.

الأثر المترتب على قرارات اللجنة

عند الموافقة على الإعفاء يُستبعد العقار من النظام مؤقتًا أو دائمًا بحسب الحالة. وإذا مُنحت مهلة تطوير تُعلّق الفوترة خلال الفترة المحددة، أما في حال الرفض فتستمر الرسوم ويظل للمكلف حق الطعن قضائيًا.



الفصل السادس

المخاطر النظامية والتجارية التي تواجه ملاك العقارات



مخاطرون و مستشارون
MC & CO.
MC
agents

مقدمة الفصل

بعد أن تناول التقرير في الفصول السابقة نطاق النظام، وآليات الامتثال، والتقدير المالي، وحقوق الاعتراض والتظلم، يركّز هذا الفصل على جانب لا يقل أهمية: المخاطر المترتبة على عدم الامتثال أو سوء التعامل مع النظام. فالرسوم ليست مجرد التزام مالي، بل تقف خلفها منظومة من الجزاءات والآثار التجارية التي قد تؤثر بصورة مباشرة على الملاك، استثماراتهم، وسمعتهم في السوق.

يسلط هذا الفصل الضوء على المخاطر النظامية والتجارية التي قد تنشأ عند الإهمال، التأخير، أو محاولة التحايل، وذلك عبر المحاور التالية:



المخاطر المرتبطة بعدم التسجيل: وتشمل الغرامات التي قد تصل إلى 100% من قيمة الرسم، إدراج العقار تلقائيًا ضمن النظام، إدراج المكلّف في قوائم المخالفين، وفقدان القدرة على التصرف بالعقار أو الحصول على تمويل.



المخاطر المالية والفنية للتأخير في التطوير: مثل تراكم الرسوم السنوية، فقدان حق الاسترداد، ارتفاع الغرامات، زيادة تكاليف البناء، تغيير الأنظمة والاشتراطات، وتقادم الرخص والمخططات.



مخاطر التحايل: كالتجزئة الصورية للملكية، تقديم بيانات غير صحيحة، التطوير الصوري أو الوهمي، والتحويلات الشكلية. هذه الأفعال تُصنّف كمخالفات جسيمة وتؤدي إلى غرامات مضاعفة الخدمات، الحجز والبيع القسري، فضلًا عن فقدان الثقة الاستثمارية.



فقدان فرص الإعفاء والامتيازات: مثل الاسترداد المالي عند التطوير، التوقف المؤقت بسبب نزاع قضائي أو مانع تنظيمي، أو المهل الإضافية للتطوير. التأخر عن التقديم، غياب الوثائق، أو تقديم بيانات مضللة يؤدي إلى ضياع هذه الفرص نهائيًا.

وبذلك يبيّن هذا الفصل أن الامتثال للنظام لا يُعتبر خيارًا ثانويًا، بل هو ضرورة استراتيجية لحماية الأصول العقارية وضمان استدامة قيمتها السوقية. فالمخاطر النظامية والتجارية ليست مجرد احتمالات نظرية، بل نتائج عملية تفرضها اللوائح على كل من يتعاسف أو يحاول التحايل.

المخاطر المرتبطة بعدم التسجيل

يُعتبر التسجيل في نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة الخطوة الأولى للائتمان، وأي تقصير في القيام به يفتح المجال أمام المكلف لمجموعة من المخاطر النظامية والتجارية التي قد تتجاوز حدود الرسوم لتؤثر على وضعه القانوني وسمعته الاستثمارية.

المخاطر النظامية

أولاً

1. الغرامات المالية المباشرة

- عدم التسجيل خلال المهلة (6 أشهر من الإعلان أو 30 يومًا للمالك الجديد) يعرض لغرامة تصل إلى 100% من قيمة الرسم.
- ما يعني احتمال تحقّل رسوم مضاعفة مقارنة بالملتزمين بالتسجيل.

2. اعتبار العقار خاضعًا تلقائيًا للرسم

- عند عدم التسجيل، قد تُدرج الوزارة العقار تلقائيًا بعد التحقق الميداني أو عبر البيانات الرسمية.
- تُحتسب الرسوم وفق أعلى تقدير ممكن مع تضاؤل فرصة تقديم البيانات أو الاعتراض.

3. إدراج المكلف في قوائم المخالفين

- تصدر الوزارة قوائم دورية بالمخالفين والمتخلفين عن التسجيل.
- الإدراج في قوائم المخالفين الرسمية قد يؤثر سلبًا على معاملات لاحقة.

4. إيقاف الخدمات الحكومية

- تعليق إصدار رخص البناء وتجديد السجلات التجارية.
- إيقاف خدمات الأمانات والبلديات وغيرها إلى حين الائتمان.

المخاطر التجارية

ثانيًا

1. ضعف القدرة على التصرف بالعقار

- صعوبة البيع أو الرهن للعقار غير المسجّل، إذ يُشترط إثبات التسجيل عند نقل الملكية.
- تعطل المعاملات وإطالة مدد الإغلاق بسبب استكمال متطلبات الائتمان.

2. فقدان فرص الاستثمار أو التمويل

- البنوك والصناديق تشترط الائتمان قبل التمويل والتحقق منه مسبقًا.
- احتمالية رفض التمويل أو تأجيله وارتفاع تكلفة رأس المال.

3. تشويه السمعة الاستثمارية

- إدراج المكلف كغير ملتزم يضعف ثقة الشركاء والمستثمرين.
- يُنظر إلى العقار غير المسجّل كأصل عالي المخاطر فتراجع جاذبيته وتقييمه.

المخاطر المالية والفنية للتأخير في التطوير

إن الهدف الأساسي من نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة هو تحفيز التطوير العمراني الفعلي. وبالتالي، فإن أي تأخير في تطوير الأرض أو إشغال العقار لا يترتب عليه فقط استمرار استحقاق الرسوم السنوية، بل يخلق أيضًا سلسلة من المخاطر المالية والفنية التي قد تتفاقم مع مرور الوقت.

المخاطر المالية

أولاً

1. تراكم الرسوم السنوية

- كل سنة تأخير تعني استمرار فرض الرسوم وفق الشريحة المحددة (10% - 7.5% - 5% - 2.5%).
- إذا ارتفعت قيمة العقار السوقية، ارتفع معها مبلغ الرسم المستحق.

2. فقدان حق الاسترداد

- إذا لم يبدأ المكلف بالتطوير خلال مهلة السنة، يفقد فرصة استرداد المبلغ المدفوع.

3. ارتفاع الغرامات المترتبة

- في حال التأخر عن السداد، تُفرض غرامات إضافية مساوية لقيمة الرسم، ما يضاعف العبء المالي.

4. انخفاض جاذبية العقار للبيع

- العقار الخاضع للرسوم يُنظر إليه كمشروع متعثر أو عالي التكلفة، مما يقلل من اهتمام المستثمرين.

المخاطر الفنية

ثانيًا

1. تقادم المخططات والرخص

- في حال تأجيل التطوير، قد تنتهي صلاحية المخططات والرخص البلدية.
- إعادة استخراجها لاحقًا قد يتطلب متطلبات إضافية أو تكاليف أعلى.

2. تغيير الأنظمة والاشتراطات

- تأخر التطوير قد يؤدي إلى خضوع العقار لأنظمة بناء أكثر صرامة عند تحديث اللوائح.
- مثال: اشتراطات مواقف السيارات، ارتفاعات المباني، معايير كود البناء السعودي.

3. ارتفاع تكاليف مواد البناء والتنفيذ

- كل سنة تأخير قد تعني مواجهة أسعار أعلى للمواد والعمالة.
- هذا يؤدي إلى زيادة التكلفة الاستثمارية الإجمالية للمشروع.

4. فقدان ميزة الموقع الاستراتيجي

- مناطق معينة قد تُصنف لاحقًا ضمن شرائح أعلى (10% أو 7.5%)، ما يزيد الضغط على المالك.
- تأخر التطوير يحرم المكلف من الاستفادة المبكرة من قيمة الموقع.

مخاطر التحايل (تجزئة الملكية، بيانات غير صحيحة)

من أهم التحديات التي واجهتها الجهة التنظيمية هي محاولات بعض المكلفين التحايل على النظام للتهرب من الرسوم. ولذلك، شدد النظام المعدل (1446هـ) واللائحة التنفيذية (1447هـ) على اعتبار هذه الأفعال مخالفات جسيمة، تستوجب فرض غرامات مضاعفة وإجراءات صارمة قد تصل إلى الحجز والبيع القسري.

أولاً صور التحايل الشائعة

1. تجزئة الملكية عمداً

- تقسيم أرض كبيرة (مثال: 20,000م²) إلى صكوك أقل من 5,000م² للتهرب من التكلفة.
- يعتبر النظام جميع القطع كتلة واحدة إذا كان المالك واحداً أو ضمن نطاق واحد.

2. تسجيل بيانات غير صحيحة

- معلومات مضللة: ادعاء التأجير مع الشغور، تقليل المساحة، تغيير الوصف (سكني بدل سكني-تجاري).
- يُعد تحايلًا يعرض للإلغاء الإعفاءات وفرض الغرامات والإجراءات النظامية.

3. التطوير الصوري أو الجزئي

- أعمال شكلية (تسوير، لوحة مشروع، ردم جزئي) دون تطوير فعلي.
- الهدف طلب الإعفاء المؤقت؛ والنتيجة غالباً رفض الإعفاء وفرض غرامات.

4. نقل الملكية الصوري

- بيع وهمي أو تحويل شكلي بين أقارب أو شركات مرتبطة دون انتقال حقيقي.

ثانياً العقوبات المترتبة

يترتب على التحايل أو تقديم بيانات مضللة فرض غرامة تعادل 100% من الرسم، إلغاء الإعفاء/المهلة، إدراج المكلف في قائمة المخالفين (منع إعفاءات مستقبلية)، إيقاف الخدمات الحكومية، والحجز على العقار وبيعه بالمزاد عند الاستمرار.

ثالثاً المخاطر التجارية للتحايل

1. فقدان الثقة الاستثمارية

- العقار الذي تُكتشف بشأنه حالات تحايل يُصنف كعقار عالي المخاطر.
- قد يتردد المستثمرون أو البنوك في تمويل تطويره.

2. النزاعات بين الشركاء أو الورثة

- إذا تم التحايل عبر تجزئة الملكية المشتركة، قد ينشأ نزاع قضائي بين الأطراف.

3. ارتفاع التكلفة على المدى الطويل

- ما يتم تجنبه من رسوم في البداية قد يتضاعف لاحقاً مع الغرامات والفوائد القانونية.

فقدان فرص الإعفاء والامتيازات

يمنح نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة ولائحته التنفيذية المكلفين فرصًا متعددة للإعفاء أو الحصول على امتيازات مؤقتة، مثل التوقف المؤقت عن فرض الرسوم أو استرداد المبالغ عند التطوير. غير أن التأخر في الاستفادة من هذه المزايا أو تجاهلها قد يؤدي إلى فقدانها نهائيًا، مما يضاعف الأعباء المالية على المكلف.

أهم فرص الإعفاء والامتيازات

أولاً

1. الإعفاء الكلي أو الجزئي

- للأراضي غير الصالحة للبناء.
- للعقارات الموقوفة أو المحجوزة قضائيًا.

2. التوقف المؤقت

- عند وجود نزاع قضائي أو مانع تنظيمي.
- يمنح المكلف فرصة لتعليق الرسوم حتى زوال المانع.

3. الاسترداد المالي

- عند تطوير الأرض أو إشغال العقار خلال المهلة.
- استرداد كامل للرسوم المدفوعة.

4. المهل الإضافية للتطوير

- تُمنح عند وجود أعمال تطوير مثبتة.
- عادة ما تكون من 12 إلى 24 شهرًا.

أسباب فقدان هذه الفرص

ثانيًا

1. عدم الالتزام بالمواعيد النظامية

- التأخر عن تقديم طلب الإعفاء خلال 60 يومًا.
- أو التأخر عن طلب الاسترداد قبل نهاية السنة المالية.

2. تقديم طلبات غير مدعومة بوثائق كافية

- غياب صك الدعوى، رخصة البناء، أو عقود الإيجار الموثقة.

3. عدم متابعة الطلبات المرفوعة

- ترك الطلب معلقًا في المنصة دون متابعة، مما يؤدي لرفضه ضمنيًا.

4. محاولات التحايل أو المبالغة

- تقديم بيانات مضللة يفقد المكلف حقه في أي إعفاءات مستقبلية.



الفصل السابع

طول عملية للامثال وتجنب الرسوم – كيف تتفادى الرسم قانونياً



محامون و مستشارون
ALFA & CO.
MC
Attorneys



مقدمة الفصل

بعد أن تناول التقرير في الفصول السابقة الجوانب النظامية، بدءًا من نطاق النظام وتعريفاته، مرورًا بمراحل الامتثال وآليات التقدير، ووصولًا إلى الاعتراضات والمخاطر، يأتي هذا الفصل ليركّز على البعد العملي والتطبيقي: كيف يمكن للمكلفين أن يتجنبوا الرسوم أو يقللوا من أثرها عبر حلول واقعية وقانونية مدعومة بالتشريعات السارية. فالنظام لم يُصمم ليكون مجرد أداة للجباية، بل أُريد له أن يكون محفزًا للتطوير والاستثمار، ولذلك أتاح مجموعة من الأدوات والخيارات التي تساعد الملاك والمطورين على تحويل التزاماتهم إلى فرص استثمارية ناجحة. سيتناول هذا الفصل المحاور التالية:



وبهذا، يشكل الفصل السابع دليلًا عمليًا للملاك والمطورين في كيفية التعامل مع النظام بذكاء، حيث يربط بين الالتزام القانوني والفرص الاستثمارية، ويؤكد أن الامتثال ليس نهاية المطاف بل بداية لتطوير ناجح ومستدام.

التخطيط للتطوير والتصميم المبدئي

يُعتبر التخطيط المبكر للتطوير وإعداد التصاميم المبدئية خطوة استراتيجية تساعد الملاك على تجنب استمرار الرسوم، وتحويل العقار من عبء مالي إلى فرصة استثمارية. إذ إن مجرد وجود نية للتطوير لا يكفي، بل يجب إثباتها بوثائق رسمية وخطوات عملية معتمدة.

أهمية التخطيط المبكر

أولاً

يُسهّم التخطيط المبكر في تجنّب تراكم الرسوم السنوية عبر إظهار نية جادّة للتطوير، ويُمكن المكلّف من الاستفادة من فرص الاسترداد عند بدء التطوير خلال المهلة. كما يرفع القيمة السوقية للعقار بمجرد اعتماد مخطط أو إصدار رخصة بناء، ويجذب المستثمرين والشركاء عبر تقديم رؤية واضحة للمشروع وخطته التنفيذية.

أثر التخطيط على الامتثال

ثالثاً

تنظر الوزارة بإيجابية إلى الملاك الذين يقدّمون مخططات مبدئية وجداول تطوير واضحة، ما قد يتيح لهم الحصول على مهلة إضافية لاستكمال الأعمال (12-24 شهراً) مع تعليق فرض الرسوم مؤقتاً حتى بدء الإنشاء الفعلي، شريطة إثبات الجدية ومتابعة التقدم عبر المنصة.

عناصر التخطيط المبدئي

ثانياً

1. إعداد دراسة جدوى أولية

- تحليل الموقع، المساحة، والطلب المتوقع.
- تقدير التكاليف الأولية والإيرادات المتوقعة.

2. إعداد تصميم معماري مبدئي

- تقديم تصور للواجهة، عدد الطوابق، توزيع الوحدات.
- يوضح جدية المالك أمام الوزارة والمستثمرين.

3. الحصول على الموافقات المبدئية

- مخاطبة الأمانة أو البلدية للحصول على خطاب عدم معارضة.
- البدء في إجراءات اعتماد المخطط.

4. إثبات النية بالتطوير

- عبر رفع المخطط المبدئي إلى منصة الرسوم.
- إرفاق عقود استشارية أو خطابات من مكاتب هندسية.

أمثلة عملية

رابعاً

الحالة	الإجراء المتخذ	النتيجة
مالك أرض 10,000م ² في الرياض	أعد تصميمًا مبدئيًا + حصل على موافقة مبدئية من الأمانة	فُتح مهلة 18 شهراً للتطوير
شركة تطوير تملك برجًا شاغراً	قدمت دراسة جدوى + عقد استشاري مع مكتب هندسي	علّقت الرسوم لمدة سنة
ورثة يملكون عقارًا موروثاً	رفعوا مخططًا مبدئيًا مع خطاب نية للتطوير	تعليق الرسوم لحين استكمال إجراءات الإرث

البيع على الخارطة (وافي)

يُعد البيع على الخارطة (وافي) أحد أهم الأدوات النظامية التي تمكّن الملاك والمطورين من تحويل أعباء الرسوم إلى فرص استثمارية. فالانضمام إلى برنامج وافي لا يحقق فقط الامتثال لنظام رسوم الأراضي البيضاء، بل يتيح أيضًا تسويق العقار وتمويل تطويره قبل اكتمال البناء.

أولاً ما هو برنامج 'وافي'؟

برنامج البيع أو التأجير على الخارطة (وافي) هو برنامج تنظيمي تشرف عليه الهيئة العامة للعقار برعاية وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، يتيح للمطورين العقاريين بيع الوحدات السكنية أو التجارية قبل إنشائها أو أثناء تطويرها وفق ضوابط وإجراءات رقابية دقيقة. ويهدف البرنامج إلى تعزيز الشفافية وحماية المشتريين، وتوفير السيولة للمطورين عبر البيع المبكر، فضلاً عن تسريع وتيرة التطوير العقاري وتخفيف الضغط على الملاك من خلال تحويل الأراضي إلى مشاريع قيد التنفيذ ضمن إطار نظامي منضبط.

ثانياً علاقة البيع على الخارطة بنظام الرسوم

بمجرد انضمام المالك أو المطور إلى برنامج "وافي" وبدء إجراءات البيع على الخارطة:

- يُعتبر العقار في مرحلة تطوير فعالية.
- يتم تعليق أو إيقاف فرض الرسوم عن المشروع.
- يمنح المالك مهلة كافية لاستكمال أعمال البناء والتسليم.

أي أن "وافي" لا يُعد فقط وسيلة استثمارية، بل هو حل نظامي مباشر لتجنب استمرار الرسوم.

ثالثاً متطلبات الانضمام إلى برنامج وافي



مزايا البيع على الخارطة

رابعًا

- يوفر برنامج «وافي» مزايا مالية وتنظيمية تُسرّع التطوير وتخفف الأعباء على المالك/المطور، أبرزها:
- تعليق الرسوم السنوية بمجرد بدء المشروع تحت مظلة «وافي» واعتباره قيد تطوير رسميًا.
 - توفير سيولة عبر دفعات المشتريين خلال مراحل التنفيذ.
 - رفع القيمة السوقية للأرض فور إدراجها ضمن مشروع بيع على الخارطة.
 - تقليل المخاطر النظامية على المالك لارتباط المشروع بإطار تنظيمي ورقابي واضح.

أمثلة عملية

خامسًا

الحالة	الإجراء	النتيجة
مالك أرض 15,000م ² في الرياض	استخرج ترخيص وافي لبناء 120 وحدة	تعليق الرسوم + بيع 40% من الوحدات مقدّمًا
مطور يمتلك برجًا في جدة	أدخل المشروع ضمن برنامج وافي	أعفي من الرسوم وموّل التطوير عبر المشتريين
ورثة يملكون أرضًا كبيرة	أسسوا شركة وانضموا لوافي	تفادوا الرسوم وحولوا الأرض إلى مشروع استثماري

المخاطر المحتملة

سادسًا

على الرغم من مزايا البيع على الخارطة، فإن الإخلال بالضوابط أو التأخر في التنفيذ يعرّض المشروع لمخاطر نظامية وقانونية مؤثرة، وأبرزه:

1. عدم الالتزام بضوابط وافي (مثل إيداع أموال المشتريين في حساب الضمان والإفصاح والتقارير الحورية) قد يؤدي إلى:
 - إلغاء الترخيص.
 - إعادة فرض الرسوم.
 - فرض غرامات إضافية وإيقاف أنشطة التسويق/البيع.
2. التأخير في الإنجاز قد يفضي إلى:
 - نزاعات قضائية مع المشتريين ومطالبات بالتعويض أو فسخ العقود.
 - الحاجة إلى استعداد قانوني مسبق وخطط تصحيح زمنية ومالية واضحة.

الشراكات مع المطورين والمستثمرين كحل لتقليل الأعباء

من أبرز الحلول العملية التي يمكن أن يلجأ إليها ملاك الأراضي والعقارات الشاغرة لتجنب الرسوم وتحويل عبء الملكية إلى فرصة استثمارية هي الدخول في شراكات استراتيجية مع مطورين أو مستثمرين. فالشراكة تُمكن المالك من الاستفادة من خبرات المطورين ورؤوس أموال المستثمرين، وتحويل الأرض من أصل جامد إلى مشروع منتج يحقق عوائد.

أهمية الشراكات

أولاً

تُسهّم الشراكات بين المالك والمطور/المستثمر في تحويل الأراضي إلى مشاريع قابلة للتنفيذ عبر توحيد القدرات الفنية والمالية وتقاسم المخاطر، بما يسرّع الامتثال ويعظّم العائد.

1. تسريع التطوير العمراني بإشراك جهات تمتلك القدرة الفنية والمالية.
2. توزيع المخاطر بين المالك والمطور والمستثمر.
3. تعليق/إيقاف الرسوم عند بدء أعمال التطوير الفعلي وفق الأنظمة.
4. تحقيق عوائد مالية للمالك بدلاً من تحمل رسوم سنوية متكررة.
5. تأهيل المشروع للانضمام إلى برامج حكومية (وافي، التمويل العقاري، صندوق التنمية العقارية).

صور الشراكات الممكنة

ثانياً

تتعدد صيغ الشراكة التي تمكّن المالك من تحويل الأرض إلى مشروع منتج وتقليل الأعباء، وأبرزها:

1. شراكة التطوير العقاري (Joint Development)

- يقدم المالك الأرض، ويتولى المطور التمويل والتنفيذ.
- تقسيم الأرباح بنسبة متفق عليها (مثل 40% للمالك و60% للمطور).

2. المساهمة العقارية (Real Estate Contribution)

- إدخال الأرض كحصة عينية في كيان استثماري.
- حصول المالك على أسهم/حصص تعادل قيمة أرضه والمشاركة في العوائد.

3. صناديق الاستثمار العقاري (REITs)

- تحويل الأرض إلى أصل استثماري عبر إدراجها في صندوق عقاري.
- الاستفادة من توزيعات دورية بدلاً من تحمّل رسوم سنوية مباشرة.

4. المشاركة مع مستثمرين أفراد أو شركات

- تمويل مشترك لتنفيذ مشروع سكني أو تجاري وفق خطة متفق عليها.
- توثيق عقود الشراكة رسميًا لحماية الحقوق وتوزيع المخاطر.

الأثر على الالتزام بالنظام

ثالثاً

تُسهّم الشراكات النظامية في تسريع الامتثال وإثبات الجدية في استثمار العقار، بما ينعكس على الرسوم والمهل المقررة. وتتجلى الآثار فيما يلي:

1. بعد توقيع عقود التطوير واعتمادها من الجهات المختصة:

- تُعدّ الأرض قيد تطوير فعلي.
- يُوقف فرض الرسوم أو يُمنح المالك مهلة إضافية وفق الضوابط.

2. اعتراف الوزارة بالشراكات النظامية بوصفها دليلاً على الجدية، وما يترتب عليه من مرونة تنظيمية في المدد والإجراءات عند استيفاء المتطلبات والمتابعة عبر المنصة.

أمثلة عملية

رابعاً

الحالة	نوع الشراكة	النتيجة
مالك أرض 12,000م ²	شراكة مع مطور محلي لبناء مجمع سكني	تعليق الرسوم + عوائد بيع 30% من الوحدات
ورثة يملكون أرضاً كبيرة	إدخال الأرض في مساهمة عقارية	تحويل الأرض إلى أسهم موزعة بينهم + تفادي الرسوم
شركة تملك برجاً شاغراً	REITs مشاركة مع صندوق	إعادة تشغيل البرج + إلغاء الرسوم

المخاطر المحتملة للشراكات

خامساً

على الرغم من مزايا الشراكات في تسريع التطوير وتقليل الأعباء، إلا أنها قد تحمل مخاطر تستلزم توثيقاً دقيقاً وحوكمة واضحة، وأبرزها:

1. نزاعات نسب الأرباح عند غموض الصياغة التعاقدية أو غياب آليات التحكم والتسوية.
2. تأخر المطور في التنفيذ بما قد يفضي إلى إعادة فرض الرسوم أو فقدان الامتيازات الزمنية.
3. ضعف السيولة لدى المستثمر وعدم القدرة على تغطية متطلبات التمويل المرطبة.
4. فقدان جزء من السيطرة على القرارات الاستثمارية والتشغيلية للعقار نتيجة توزيع الصلاحيات بين الشركاء.

(REITs) إنشاء صناديق استثمار عقاري أو مساهمات عقارية كبديل للرسوم

من بين الحلول المتقدمة التي أتاحتها النظام العقاري والبيئة الاستثمارية في المملكة، يبرز خيار تحويل أو (REITs) الأراضي البيضاء أو العقارات الشاغرة إلى أصول استثمارية مُدرجة ضمن صناديق الاستثمار العقاري ضمن مساهمات عقارية منظمة. ويُعتبر هذا الحل أحد أكثر الأدوات كفاءة لتجنب استمرار فرض الرسوم وتحويل العقار من عبء مالي إلى وعاء استثماري منتج.

مفهوم صناديق الاستثمار العقاري (REITs)

أولاً

تشير صناديق الاستثمار العقاري إلى صناديق عقارية مُدرجة في تداول تُمكن ملاك الأراضي من إدخال أصولهم كحصة عينية مقابل وحدات استثمارية قابلة للتداول. توقّر هذه الصناديق عوائد دورية عبر التوزيعات النقدية مع سيولة عالية، كما تُسهم في الإعفاء من رسوم الأراضي باعتبار الأصل جزءاً من مشروع استثماري نشط.

مفهوم المساهمات العقارية

ثانياً

تُعد المساهمة العقارية آلية منظمة لتعبئة التمويل وتوجيهه نحو تطوير أراضٍ أو مشاريع كبيرة، ضمن إطار رقابي يحفظ الحقوق ويعزز الشفافية. وتتضح ملامحها في الآتي:

- **تعريفها:** تجميع رؤوس الأموال من عدة مستثمرين لتطوير أرض كبيرة أو مشروع عقاري.
- **هيكلها التمويلي:** يُدخل المالك أرضه كحصة عينية وبشراكة المستثمرون بالسيولة.
- **توزيع العوائد:** تُوزع الأرباح وفق نسب متفق عليها بعد التطوير والبيع.
- **الإطار الرقابي:** مُصنّج بها وتخضع لإشراف وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وهيئة السوق المالية.

أثر هذه الحلول على الامتثال

ثالثاً

تُعد هيكل الأرض ضمن صندوق أو مساهمة عقارية مرخّصة دليلاً عملياً على بدء الاستثمار والتطوير، ما ينعكس مباشرة على المركز النظامي للعقار:

- **إثبات التطوير/الاستثمار:** إدخال الأرض في أو مساهمة مرخّصة يُثبت الجدية والانتقال لمرحلة تنفيذية.
- **الأثر النظامي:**

- تعليق الرسوم مؤقتاً أثناء فترة التنفيذ وفق الضوابط.
- أو إعفاء نهائي من الرسوم متى أُثبتت جدية الاستثمار واستيفاء المتطلبات.

المزايا للملاك

رابعًا

تمنح هيكله الأصول ضمن صناديق/مساهمات مرخصة مسازًا عمليًا لتخفيف الأعباء وتعظيم العائد:

1. التخلص من الرسوم السنوية الثقيلة عبر تحويل الأرض إلى أصل استثماري نشط
2. عوائد مالية منتظمة بدلاً من دفع غرامات وتأخيرات
3. رفع القيمة السوقية للعقار فور دخوله في صندوق أو مساهمة منظمة
4. تحسين السمعة الائتمانية والاستثمارية أمام البنوك والمستثمرين.

أمثلة عملية

خامسًا

الحالة	الحل	النتيجة
مالك أرض 25,000م ²	إدخال الأرض في صندوق REIT	إعفاء من الرسوم + توزيعات سنوية
ورثة يملكون أرضًا خاملة	إنشاء مساهمة عقارية مع مطورين	تطوير الأرض + توزيع الأرباح بينهم
شركة تمتلك برجًا شاغراً	تحويله إلى أصل في صندوق استثماري	إعادة تشغيل البرج + تعليق الرسوم

التحديات والمخاطر

سادسًا

رغم مزايا الهيكله الاستثمارية، تواجه هذه النماذج تحديات ينبغي تقييمها مبكرًا وإدارتها بحوكمة واضحة:

1. **فقدان السيطرة المباشرة:** يتحول المالك إلى مساهم/حامل وحدات ولا ينفرد بالقرار التنفيذي.
2. **تقلبات السوق المالية:** تتأثر قيمة الوحدات بحركة التداول وظروف السوق.
3. **مخاطر تشغيلية:** احتمال إخفاق مدير الصندوق/المساهمة في تحقيق العوائد المستهدفة.
4. **التزامات نظامية:** وجوب الامتثال الكامل لضوابط وهيئات الرقابة (كهيئة السوق المالية) وما يترتب عليه من إفصاحات وتقارير.

استراتيجيات البيع أو الدمج (بيع الأرض، تحويلها إلى أسهم أو اندماج مع شركات تطوير)

يُمكن لملاك الأراضي البيضاء أو العقارات الشاغرة الذين يجدون صعوبة في تطوير أصولهم بأنفسهم، أن يلجؤوا إلى استراتيجيات البيع أو الدمج كحلٍ عمليٍّ لتجنب الرسوم وتخفيف الأعباء المالية. هذه الاستراتيجيات تسمح للمالك بتحويل أصل غير منتج إلى فرصة استثمارية أو سيولة نقدية مباشرة.

البيع المباشر

أولاً

يُعد البيع المباشر خيارًا عمليًا لتخفيف الأعباء والامتنال بسرعة، إذ ينقل الالتزامات إلى المالك الجديد من تاريخ انتقال الملكية.

1. البيع لمطور عقاري

- يتيح للمالك التخلص من الرسوم فورًا بنقل الالتزام.
- يصبح المطور المالك الجديد هو المكلف ويلتزم بالتطوير وفق الضوابط.

2. البيع في المزادات العقارية

- أداة فعّالة لتصريف الأصول الكبيرة أو المتعثرة بسرعة.
- يحقق سيولة عاجلة، مع احتمال أن يكون السعر أدنى من القيمة السوقية.

تحويل الأرض إلى أسهم

ثانيًا

يُمكن للمالك إدخال أرضه كحصّة عينية في شركة تطوير عقاري قائمة أو تأسيس شركة جديدة لهذا الغرض، مقابل الحصول على أسهم تعادل القيمة التقديرية المعتمدة للأرض. وبمجرد اعتماد الهيكل يُعد المشروع قيد تطوير، بما يتيح تعليق الرسوم أو إلغائها وفق الضوابط. مثال: إدخال أرض خام مساحتها 20,000م² كحصّة عينية في شركة مساهمة عقارية مقابل أسهم تُعادل قيمتها السوقية.

الاندماج مع شركات تطوير

ثالثًا

يُعد الاندماج خيارًا فعّالًا لتسريع تحويل الأرض إلى مشروع منتج عبر توحيد الخبرات والتمويل والحوكمة، مع مرونة في اختيار الصيغة المناسبة:

1. الاندماج الكامل

- دمج شركة يملكها المالك مع شركة تطوير أكبر.
- الاستفادة من خبرات المطور وسيولته ومنظومته التشغيلية.

2. (Joint Venture) الشراكات الاستراتيجية

- اتفاق اندماج جزئي يُسهم فيه المالك بالأرض.
- تتولى شركة التطوير التمويل والتنفيذ وفق نسب متفق عليها.

مزايَا البيع أو الدمج

رابعًا

يمكن خيار البيع أو الدمج المالك من تحويل الأصل غير المستغل إلى قيمة اقتصادية مباشرة ضمن إطار نظامي منضبط، مع خفض الأعباء وتسريع الامتثال.

1. التخلص الفوري من الرسوم والغرامات.
2. تحويل الأصول غير المستثمرة إلى سيولة نقدية أو أسهم استثمارية.
3. زيادة فرص التطوير ضمن أطر نظامية واضحة ومع مطورين مؤهلين.
4. تقليل المخاطر التجارية التي يتحملها المالك منفردًا عبر تقاسمها مع الشركاء.

أمثلة عملية

خامسًا

الحالة	الحل	النتيجة
مالك أرض خام 15,000م ²	بيع مباشر لمطور عقاري	التخلص من الرسوم + 50 مليون ريال سيولة
ورثة يملكون أرضًا كبيرة	تحويل الأرض إلى أسهم في شركة تطوير	توزيع الأسهم بينهم + تعليق الرسوم
شركة تمتلك برجًا شاعريًا	اندماج مع شركة تطوير كبرى	تطوير البرج + إعادة تشغيله

التحديات والمخاطر

سادسًا

على الرغم من مزايا البيع أو الدمج، تظل هناك مخاطر ينبغي تقييمها مسبقًا ووضع ضوابط حوكمة للحد منها:

1. خسارة السيطرة المباشرة على العقار بعد البيع أو الاندماج.
2. احتمال البيع بأقل من القيمة السوقية عند الحاجة العاجلة للسيولة.
3. نزاعات بين الشركاء عند ضعف توثيق الاتفاقيات القانونية.
4. تقلب قيمة الأسهم إذا كانت المساهمة ضمن شركة مُدرجة أو صندوق استثماري.

الاستفادة من برامج وزارة الإسكان ومبادرات رؤية 2030 كحلول بديلة

إلى جانب الحلول التقليدية لتجنب الرسوم (التطوير المباشر، الشراكات، البيع على الخارطة)، أتاح النظام العقاري في المملكة ومبادرات رؤية 2030 مجموعة من البرامج الحكومية التي يمكن للملاك الاستفادة منها لتحويل أراضيهم أو عقاراتهم الشاغرة إلى مشاريع منتجة، بما يحقق الامتثال ويجنبهم الأعباء المالية للرسوم.

برامج وزارة الإسكان ذات الصلة

أولاً

مقدمة قصيرة: تُوفّر برامج الوزارة مسارات عملية لدعم التطوير وتسريع الامتثال وخفض أعباء الرسوم عبر شراكات وتمويل وتسويق منظم.

1. برنامج سكني

- يتيح إدخال الأراضي في مشاريع سكنية بالتعاون مع الوزارة.
- توفر الوزارة دعماً تمويليّاً أو تسويقيّاً للوحدات السكنية..

2. برنامج البيع أو التأجير على الخارطة (وافي)

- يمنح المطورين والملاك فرصة لتسويق الوحدات قبل اكتمال البناء.
- يساهم في تعليق الرسوم ورفع قيمة الأرض عند إدراجها ضمن مشروع معتمد.

3. مبادرة تحفيز المطورين العقاريين

- تقديم حوافز مثل تسريع الموافقات وتسهيلات رخص البناء.
- تُمنح للمطورين الملتزمين بمشاريع سكنية توافّق احتياجات السوق.

مبادرات رؤية 2030 ذات الأثر المباشر

ثانياً

مقدمة مختصرة: تُسهّل هذه المبادرات تحويل الأراضي إلى مشاريع منتجة عبر الشراكات والتمويل والبنية التحتية، ما يدعم الامتثال ويخفّض أعباء الرسوم.

1. برنامج الإسكان التنموي

- إشراك الملاك في توفير وحدات لمستفيدي الضمان والجمعيات.
- تطوير الأرض ضمن مشاريع ذات عائد اجتماعي واقتصادي.

2. (PPP) الشراكات مع القطاع الخاص

- إدخال الأراضي في مشاريع حكومية بشراكة مستثمرين محليين ودوليين.
- توفير سيولة وإتاحة إعفاء/تعليق الرسوم وفق الضوابط.

3. برنامج التحول الوطني - المحاور العمرانية

- إعادة تأهيل الأراضي البيضاء في المدن الكبرى.
- الاستفادة من مشاريع البنية التحتية الحكومية لتسريع التطوير.

4. مبادرات دعم التمويل العقاري

- قروض مدعومة (مثل صندوق التنمية العقارية) للمطورين والمشتريين.
- رفع السيولة للملاك لتسريع البدء والتنفيذ.

مزايا الاستفادة من هذه البرامج

ثالثاً

توفّر البرامج الحكومية ومبادرات الرؤية مسارات عملية لتسريع التطوير وخفض الأعباء النظامية على الملاك، وتنعكس فوائدها في الآتي:

1. تعليق أو إلغاء الرسوم عند إدراج العقار ضمن برنامج معتمد.
2. توفير تمويل للتطوير دون الاعتماد الكامل على رأس المال الخاص.
3. رفع القيمة السوقية للأرض بدمجها في مشاريع استراتيجية معتمدة.
4. تقليل المخاطر النظامية عبر التعامل المباشر مع برامج حكومية منضّمة.

أمثلة عملية

رابعاً

الحالة	البرنامج المستخدم	النتيجة
مالك أرض 8,000م ²	برنامج سكني	تحويل الأرض إلى مشروع وحدات سكنية + تعليق الرسوم
مطور لديه أرض كبيرة	PPP برنامج	شراكة مع وزارة الإسكان + عوائد من بيع الوحدات
ورثة يملكون أرضاً خاماً	وافي + صندوق التنمية العقارية	تطوير المشروع بتمويل مدعوم + استرداد الرسوم المدفوعة

التحديات والمخاطر

خامساً

رغم مزايا الاستفادة من البرامج الحكومية، تظل هناك تحديات يجب التخطيط لها مسبقاً:

1. البيروقراطية في الإجراءات: قد تستغرق الموافقات والاعتمادات زمناً طويلاً.
2. التزامات إضافية: قد يلزم المالك بأسعار بيع محددة أو بشروط دعم معينة.
3. مشاركة الأرباح: تشترط بعض المبادرات تقاسم العوائد مع الوزارة أو الشركاء.

الاستفادة من التطوير المرحلي لتقليل الرسوم تدريجيًا

يُدرّك النظام أن بعض الملاك، خصوصًا أصحاب الأراضي الكبيرة أو المشاريع الضخمة، قد يواجهون صعوبة في تطوير كامل الأرض دفعة واحدة، سواء بسبب التكاليف العالية أو طول فترة التنفيذ. لذلك، أتاح خيار التطوير المرحلي كحل عملي يمكن من خلاله تقليل الرسوم تدريجيًا وتخفيف الأعباء المالية على المكلّف.

مفهوم التطوير المرحلي

أولاً

التطوير المرحلي هو تقسيم المشروع أو الأرض إلى مراحل متتابعة يتم تنفيذها وفق خطة معتمدة من الجهات المختصة، بحيث يتم إعفاء الجزء الجاري تطويره من الرسوم، مع استمرار فرض الرسوم على الأجزاء غير المطورة.

فوائد التطوير المرحلي

ثانيًا

يتيح التطوير المرحلي الامتثال للنظام مع تحسين العائد وإدارة السيولة على نحو متدرّج ومنضبط.

1. تقليل الأعباء المالية

- إعفاء الجزء الجاري تطويره من الرسوم فورًا.
- دفع رسوم فقط على المساحات غير المطورة.

2. إدارة السيولة بمرونة

- يسمح بتوزيع التكلفة على عدة سنوات بدلًا من دفع استثمارات ضخمة دفعة واحدة.

3. رفع القيمة السوقية تدريجيًا

- مع كل مرحلة تطوير، تزداد قيمة الأرض المتبقية.

4. تجنب الغرامات

- إثبات التطوير الفعلي يعفي المالك من العقوبات والغرامات المرتبطة بالتأخير.

متطلبات التطوير المرحلي

ثالثًا

مقدمة قصيرة: يعتمد قبول التطوير المرحلي على وجود مستندات معتمدة تُثبت الجدية وتتيح متابعة التقدّم نظاميًا، وأهمها:

1. خطة تطوير معتمدة من الأمانة/الوزارة تُبيّن مراحل المشروع وجدوله الزمنية.
2. رخص وتصاريح بناء تغطي كل مرحلة على حدة وفق الاشتراطات.
3. عقود تنفيذ مع مقاولين توضح نطاق الأعمال والمسؤوليات لكل جزء.
4. تقارير إنجاز دورية تُرفع عبر منصة الرسوم لإثبات التقدّم والتزام المواعيد.

أثر التطوير المرحلي على الرسوم

رابعًا

ينعكس التقسيم المرحلي مباشرةً على استحقاق الرسوم بحسب حالة كل جزء من الأرض.

- **الجزء الجاري تطويره:** يُعفى من الرسوم فورًا
- **الجزء غير المطور:** يظل خاضعًا للرسوم حتى بدء تطويره.

ومع تقدّم مراحل التنفيذ تتقلّص قيمة الفواتير السنوية تدريجيًا.

أمثلة عملية

خامسًا

الحالة	المساحة	خطة التطوير
أرض 50,000م ² بالرياض	تطوير 20,000م ² أولًا	إعفاء المرحلة الأولى + استمرار الرسم على 30,000م ²
مشروع برجين في جدة	تنفيذ برج أول خلال 18 شهرًا	إعفاء البرج الجاري إنشاؤه + رسم على البرج الثاني
مخطط سكني بالدمام	تقسيمه إلى 3 مراحل	تخفيض الرسوم تدريجيًا مع كل مرحلة تطوير

المخاطر المحتملة

سادسًا

رغم مزايا التطوير المرحلي، تظل هناك مخاطر تشغيلية وتنظيمية ومالية ينبغي التخطيط لها مسبقًا وإدارتها بعقود وجدول دقيقة.

1. التأخر في المراحل اللاحقة يؤدي إلى استمرار فرض الرسوم على الأجزاء غير المطوّرة.
2. تغيير الأنظمة البلدية أثناء التنفيذ قد يفرض اشتراطات إضافية أو تعديلات على المخططات.
3. ارتفاع تكاليف الإنشاء لاحقًا مقارنة بالمرحلة الأولى، ما يضغط على الميزانية والعائد المتوقع.



الفصل الثامن

(FAQ) الأسئلة الشائعة



مطامون و مستشارون
MC & CO.
MC
Agents



مقدمة الفصل

بعد أن استعرض التقرير عبر فصوله السابقة الإطار النظامي، وآليات الامتثال، والتقدير المالي، والاعتراضات، والمخاطر، والطول العملية، مدعومًا بأمثلة تطبيقية، يأتي هذا الفصل الختامي ليقدم أداة مرجعية سريعة تسهّل على القارئ الوصول إلى الإجابة على أبرز التساؤلات التي قد تراوده في التعامل مع النظام.

فالأسئلة الشائعة تمثل في جوهرها خلاصة التجربة العملية، إذ تجمع بين ما نصّت عليه اللوائح والأنظمة، وما يواجهه الملاك والمطورون على أرض الواقع. ومن خلال هذه الأداة، يمكن للقارئ أن يجد حلولاً فورية وعملية دون الحاجة إلى البحث في كامل النصوص النظامية.

سيتناول هذا الفصل الإجابة على الأسئلة الجوهرية التالية:

01	متى تخضع الأرض للرسم؟ وما المعايير الأساسية التي تحدد خضوعها
02	هل يمكنني البيع قبل سداد الرسوم؟ وما أثر ذلك على المشتري والبايع
03	كيف أطلب مهلة تطوير إضافية؟ وما الشروط الواجب توافرها
04	ما الحالات التي يمكنني فيها الاعتراض؟ والإجراءات الواجب اتباعها
05	كيف أعرف أن أرضي داخل نطاق الرسم؟ ودور الخرائط الرسمية المنشورة
06	هل العقارات الوراثية تُحسب ضمن المساحات؟ وكيف يتم التعامل مع الملكيات المشتركة
07	ما دور برنامج "إتمام"؟ وما معنى البيع على الخارطة (وافي)؟
08	هل يمكن تجزئة الأرض لتفادي الرسم؟ ومتى يُعتبر ذلك تحايلاً نظامياً
09	ماذا يحدث عند التأخر في التسجيل أو السداد؟ والعقوبات المرتبطة بذلك
10	هل يحق لي استرجاع ما دفعته بعد التطوير؟ والآلية النظامية لذلك

وبهذا يشكل هذا الفصل الواجهة التفاعلية للتقرير، حيث يقدم الإجابات المختصرة والعملية التي تختصر رحلة طويلة من البحث والفهم، ويوفر للملاك والمطورين والجهات المعنية أداة عملية لفهم التزاماتهم وحقوقهم في ظل نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة.

متى تخضع الأرض للرسم؟

01

● تخضع الأرض للرسم في الحالات التالية

- إذا كانت مساحتها 5,000م² فأكثر سواء كانت بصك واحد أو عدة صكوك متجاورة تعود لنفس المالك أو شركاء.
- تقع ضمن النطاق العمراني المحدد والمعلن رسمياً من الوزارة.
- لم يتم تطويرها أو إشغالها تطويراً جوهرياً (تسوير أو أعمال شكلية لا تكفي).

● مثال

- أرض مساحتها 6,000م² داخل مدينة الرياض - نعم خاضعة للرسم.
- أرض مساحتها 4,800م² خارج النطاق العمراني - لا غير خاضعة.

هل يمكنني البيع قبل سداد الرسوم؟

02

● نعم يمكن، لكن بشروط

- لا يتم إفراغ الصك إلا بعد سداد الرسوم المستحقة أو التزام المشتري بها.
- في حال انتقال الملكية، يُلزم المالك الجديد بتسجيل العقار خلال 30 يومًا من الإفراغ وإدخال بياناته.

● نصيحة

- إذا كان الهدف البيع، يفضل تسوية الرسوم مسبقًا لتجنب النزاعات مع المشتري أو تعطيل الإفراغ..

كيف أطلب مهلة تطوير إضافية؟

03

● عبر تقديم طلب رسمي عبر منصة الرسوم، ويجب أن يتضمن:

- رخصة بناء سارية.
- عقود مقاول أو إشراف هندسي تثبت جدية التنفيذ.
- تقارير إنجاز مرحلية وصور ميدانية.

● مدة المهلة: عادة 12 شهرًا قابلة للتمديد حتى 24 شهرًا حسب حجم المشروع

● مثال

- مالك أرض بدأ تنفيذ مشروع سكني ووصل إلى نسبة إنجاز 35%، يمكنه طلب مهلة مرة واحدة لنفس الفاتورة ولا يتم تمديدتها.

04 ما الحالات التي يمكنني فيها الاعتراض؟

04

- **الاعتراض مسموح إذا توافرت الحالات التالية**
 - خطأ في مساحة الأرض أو بياناتها.
 - المبالغة في التقدير العقاري لقيمتها السوقية.
 - وجود مانع نظامي يمنع التطوير (وقف شرعي - نزاع قضائي - مشروع حكومي).
 - فرض رسم رغم وجود تطوير فعلي أو إشغال للعقار.

● نصيحة عملية

- الاعتراض يجب أن يُقدم خلال 60 يومًا من صدور الفاتورة، مرفقًا بالأدلة.

05 كيف أعرف أن أرضي داخل نطاق الرسم؟

05

● يمكن التأكد عبر

- متابعة إعلانات الوزارة الرسمية في الصحف والموقع الإلكتروني.
- بالدخول على خريطة الأراضي البيضاء الإلكترونية وإدخال بيانات الصك.
- استقبال الرسائل النصية والإشعارات عبر المنصة.

● مثال

- تم إعلان النطاق الثالث لمدينة الرياض عام 1445هـ. إذا كانت أرضك ضمن المخطط المرفق في الإعلان، فهي مشمولة.

06 هل العقارات الوراثية تُحسب ضمن المساحات؟

06

- **نعم**، إذا تجاوز مجموع المساحات 5,000م²
- العقارات الموروثة تعامل كملكية مشتركة، ويُعتبر جميع الورثة مكلفين بالتسجيل والسداد
- إذا كان هناك نزاع قضائي، لا يمكن طلب استثناء مؤقت لحين الفصل

● مثال

- ورثة يملكون أرضًا 10,000م² في جدة مشمولة بالرسم.
- نزاع قضائي بين الورثة، لا يتم إسقاط الرسم ولا تعليقه.

07 ما دور 'إتمام' وما هو البيع على الخارطة (وافي)؟

07

- **إتمام:** مركز خدمات المطورين، يسهل الحصول على التراخيص والرخص البلدية بسرعة
- **وافي:** برنامج البيع على الخارطة، يتيح بيع الوحدات قبل إنشائها، ويُعتبر المشروع في حالة تطوير بمجرد دخوله البرنامج
- **الأثر**
 - إدخال العقار ضمن "وافي" يؤدي إلى تعليق الرسوم لحين اكتمال التطوير.

08 هل يمكن تجزئة الأرض لتفادي الرسم؟

08

- **لا**
- النظام يمنع التبايل بالتجزئة، حيث تُعتبر الأراضي المتجاورة العائدة لنفس المالك أو الشركاء أرضًا واحدة إذا تجاوز مجموعها 5,000م².
- **مثال**
 - تقسيم أرض 20,000م² إلى أربع قطع (4,900م² لكل صك) تبقى خاضعة للرسم باعتبارها أرضًا واحدة.

09 ماذا يحدث عند التأخر في التسجيل أو السداد؟

09

- **التأخر في التسجيل**
 - غرامة مساوية لقيمة الرسم (100%).
 - إدراج العقار في قائمة المخالفين.
- **التأخر في السداد**
 - غرامة إضافية + تحصيل قسري عبر وزارة المالية.
 - إيقاف الخدمات الحكومية.
 - الحجز على العقار وبيعه بالمزاد العلني.

10 هل يحق لي استرجاع ما دفعته بعد التطوير؟

10

- **نعم، بشرط**
 - بدء التطوير أو إشغال العقار خلال مهلة السنة.
 - تقديم طلب استرداد مع المستندات (رخصة بناء - تقارير إنجاز - عقود إيجار).
- **يمكن الاسترداد كليًا أو جزئيًا حسب نسبة التطوير**



الملاحق



مطامير و مستشارون
MC & CO.
MC
Agents

نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة مرسوم ملكي رقم (م/4) بتاريخ 12 / 2 / 1437هـ والمعدلة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/244) وتاريخ 7/11/1446هـ

المادة الأولى

يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية - أينما وردت في هذا النظام - 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. 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:

1. زيادة المعروض من الأراضي المطورة بما يحقق التوازن بين العرض والطلب.
2. زيادة المعروض من الوحدات العقارية.
3. 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 أجره 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%) بناءً على اقتراح من اللجنة الوزارية.

المادة الرابعة

1. تحدد اللوائح فيما يتعلق برسوم الأراضي البيضاء المشار إليها 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.
 - هـ - الضوابط اللازمة لضمان تطبيق الرسم بعدالة، ومنع التهرب من دفعه.
 - ة - 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 يُعتدّ 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 إليها 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 يُعلن 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 في الفقرة (1) من هذه المادة؛ التقدم إلى الوزارة بالوثائق والبيانات المتعلقة بأراضيهم، وذلك خلال المدة التي تحددها اللوائح، للإعلان المشار إليها في الفقرة (1) من هذه المادة؛ التقدم إلى الوزارة بالوثائق والبيانات المتعلقة بأراضيهم، وذلك خلال المدة التي تحددها اللوائح.

3. يُبلّغ مالك الأرض -ومن في حكمه- بمقدار الرسم المستحق عليه، وفقاً لآليات التبليغ المحددة في اللوائح.
4. مع مراعاة الأحكام الواردة في النظام المتصلة بالعقارات الشاغرة؛ تحدد اللوائح الأحكام المنصوص عليها في هذه المادة، بما يتوافق مع طبيعة العقارات الشاغرة واستخداماتها.
5. يُعتبر 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 بإلزام 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. ويُقدّم الاعتراض كتابياً 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. ويُعدّ 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، يُخصص 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 لأئحة بقرار من الوزير.

المادة الرابعة عشرة

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

المادة الخامسة عشرة

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

اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء

المادة الأولى

يُقصد -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 المتعلقة بها.

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

المكفّف: 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 والمحافظه 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) تتولّى 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 للمقيّمين المعتمدين، وتصدر قراراتها بالأغلبية؛ وتكون مدة العضوية في اللجنة (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد أو التمديد.

2. تصدر بقرار من الوزير:

- أ - قواعد وإجراءات 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 أيّ من المعايير الآتية:
أ - وجود فجوة بين العرض والطلب في الأراضي المطورة.
ب - التضخم في أسعار العقارات.
ت - نقص المعروض من الأراضي المطورة.
ث - احتكار الأراضي البيضاء وعدم تطويرها.
ج - نسبة الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني.
ح - أولويات التطوير العمراني.
2. يصدر -بقرار من الوزير- الإعلان، ويتضمن البيانات اللازمة، ومنها:
أ - تاريخه.
ب - اسم المدينة التي ستخضع للرسم.
ت - خارطة النطاق العمراني الذي سيخضع للرسم.
ج - مدة المهلة لتقديم الوثائق والبيانات المرتبطة بالأراضي البيضاء التي ستخضع للرسم، وتاريخ انتهاء المهلة.
ح - عنوان البوابة الإلكترونية المطلوب من المكلف التقدم من خلالها.
تحديد الوثائق والبيانات المطلوب من المكلف تقديمها، ومنها نسخة من وثيقة إثبات ملكية الأرض، وبيانات الأرض.
3. يُنشر 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) يوماً من تاريخ انتقال الملكية.

المادة السادسة:

1. يحدّد -بقرار من الوزير- داخل كل مدينة خاضعة للرسم نطاق أو نطاقات جغرافية، تشتمل على ما يلي:
أ - نسبة أو نسب الرسم السنوية.
ب - استخدامات الأراضي البيضاء.

- ت - 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 المناطق الجغرافية؛ وفقاً لأولويات التطوير العمراني داخل المدينة، كما يلي:
- أ - الشريحة الأولى (ذات الأولوية القصوى): يُفرض رسم سنوي بنسبة (10%) من القيمة.
- ب - الشريحة الثانية (ذات الأولوية العالية): يُفرض رسم سنوي بنسبة (7.5%) من القيمة.
- ت - الشريحة الثالثة (ذات الأولوية المتوسطة): يُفرض رسم سنوي بنسبة (5%) من القيمة.
- ث - الشريحة الرابعة (ذات الأولوية المنخفضة): يُفرض رسم سنوي بنسبة (2.5%) من القيمة.
- ج - الشريحة الخامسة (خارج نطاق الأولويات): لا يُفرض رسم سنوي عليها، وتحتسب ضمن مجموع الأراضي البيضاء المملوكة للمكّلف داخل نطاق المدينة.
3. تُراجع الوزارة - سنوياً - 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 وفقاً للمعايير الواردة في الفقرة (1) من هذه المادة، وأولويات التطوير العمراني.

المادة السابعة:

يُشترط لإخضاع أرضٍ لتطبيق الرسم ما يلي:

1. أن تكون أرضاً 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 أيٍّ من المعايير الآتية: انتهاء أيٍّ من اشتراطات تطبيق الرسم أ - الواردة في المادة (السابعة) من اللائحة.
- ب - وجود مانع يحول دون تصرف المكّلف فيها، أثناء المدّة النظامية لسداد الرسم؛ على ألا يكون متسبباً أو مشاركاً في قيام المانع.
- ت - وجود عائق يحول دون صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، أثناء المدّة النظامية لسداد الرسم؛ على ألا يكون المكّلف متسبباً أو مشاركاً في قيام العائق.
- ث - إنجاز تطوير الأرض أو بنائها خلال المدّة النظامية لسداد الرسم.
2. دون إخلال بالمعايير الواردة في الفقرة (1) من هذه المادة؛ يتوقف تطبيق الرسم لمدة تُحدّد بقرار من الوزير إذا أنجز تطوير الأرض بما لا يتعارض مع مواعيد إصدار فواتير الرسم السنوية في المدينة.
3. يجوز منح المكّلف مدة إضافية تقدرها اللجنة - المشكّلة بناءً على المادة (الثالثة) من اللائحة - لإنجاز تطوير الأرض أو بنائها حسب مساحة الأرض وطبيعتها، وإذا لم يُنجز التطوير خلال تلك المدّة 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، فيُطبق 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 المكلّف، ومن مدى التزام المكلّف 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 المكلّف عن التسديد أو عدم تقديمه بالوثائق المطلوبة نظاماً.

المادة العاشرة:

1. للوزير اتخاذ ما يراه مناسباً في شأن ما يأتي:
2. توحيد مواعيد إصدار فواتير الرسم السنوية لكل مدينة على حدة.
- 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:

1. يجب أن يتضمن تبليغ المكلّف بفاتورة الرسم الخاصة بأرضه -بحد أدنى- البيانات الآتية:
2. اسم المكلّف وبياناته النظامية.
3. رقم وثيقة إثبات ملكيته للأرض.
4. موقع الأرض.
5. المستند النظامي لفاتورة الرسم.
6. نسبة الرسم.
7. مقدار الرسم المستحق.
8. موعد تسديد الرسم.
9. وسيلة تسديد الرسم.
10. ما يترتب على عدم تسديده للرسم أو على تأخره في التسديد.
11. حقه في الاعتراض، ومدته بحسب الإجراءات النظامية، من فاتورة الرسم.

المادة الثانية 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 الثالثة عشرة:

1. يلتزم المكلّف بسداد الرسم وأي غرامة تترتب على مخالفة أحكام النظام أو اللائحة. على المكلّف
2. سداد قيمة الرسم خلال (سنة ميلادية) من تاريخ إصدار فاتورة الرسم، فإن كانت فاتورة الرسم صادرة عن سنوات سابقة؛ فتكون منتجة لآثارها من تاريخ صدور، ويُستحق سداد الرسم خلال (تسعين) يوماً من تاريخ تبليغ المكلّف 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 بناءها خلال المدة النظامية لسداد الرسم أو المدة الإضافية الممنوحة له -المشار إليها في الفقرة (3) من المادة (الثامنة) من اللائحة- بعد سداد الرسم، فيُعاد إليه ما دفعه عن تلك المدد.
5. عند رغبة المكلف بيع الأرض البيضاء قبل اكتمال التطوير تنقضي مدة السداد، وعلى المكلف سداد قيمة الرسوم على الأرض قبل نقل ملكيتها.

المادة الرابعة عشرة:

1. يُبلغ المكلف 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. تُحْضَل 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. تحدّد 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:

يُصدر الوزير ما يلزم من تعليمات لتنفيذ أحكام هذه اللائحة.



إن نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة يمثل أحد أهم الأدوات التنظيمية التي وضعتها الدولة لإعادة التوازن إلى السوق العقاري، وتحفيز التطوير العمراني، ودعم مستهدفات رؤية المملكة 2030 في رفع نسب التملك وتحسين جودة الحياة. ومن خلال هذا التقرير، سعت شركة إم سي - محامون ومستشارون إلى تقديم دليل عملي شامل يوضح للمكلفين كيفية التعامل مع النظام بوعي واحترافية، وتحويل الالتزامات والغرامات المحتملة إلى فرص استثمارية حقيقية.

نؤمن بأن الامتثال ليس نهاية المطاف، بل هو بداية الطريق نحو إدارة عقارية أكثر كفاءة وربحية، وأن التخطيط القانوني السليم قادر على حماية الأصول وتعظيم قيمتها. وختامًا، فإننا في إم سي نؤكد التزامنا الدائم بأن نكون الشريك القانوني والاستشاري الذي يرافق عملاءه في كل خطوة، نحو سوق عقاري أكثر عدالة، ونحو استثمار يحقق التنمية المستدامة.





المزروع و شركاؤه
MAZRUA & CO.
MC
Lawyers & Consultants محامون و مستشارون

تواصل معنا

www.mc-law.sa



Info@mc-law.sa



920013420





@mc-law-sa

