# نظام رسوم الاراضي البيضاء

نظام رسوم الأراضي البيضاء في المملكة العربية السعودية هو نظام أقره مجلس الوزراء بهدف تحقيق مجموعة من الأهداف الاقتصادية والتنموية. هذا النظام يفرض رسومًا سنوية على الأراضي البيضاء، وهي الأراضي غير المطورة التي لم تُستخدم بعد، بنسبة 2.5% من قيمة الأرض.

الهدف الأساسي من هذا النظام هو زيادة المعروض من الأراضي المطورة لتحقيق التوازن بين العرض والطلب في السوق العقاري، مما يساهم في توفير الأراضي السكنية بأسعار معقولة. كما يسعى النظام إلى حماية المنافسة العادلة ومنع الاحتكار في قطاع العقارات.

النظام يتم تطبيقه على الأراضي الواقعة ضمن حدود النطاق العمراني المحددة، ويشمل الأراضي المخصصة للاستخدام السكني أو السكني التجاري. إيرادات الرسوم تُستخدم لتمويل مشاريع الإسكان والبنية التحتية، مما يدعم التنمية المستدامة في المملكة.

# المادة الأولى

يقصد بالكلمات والعبارات الآتية - أينما وردت في هذا النظام - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

**الوزير**: وزير الإسكان. **الوزارة**: وزارة الإسكان. **النظام**: نظام رسوم الأراضي البيضاء. **اللائحة**: اللائحة التنفيذية للنظام. **الأراضي البيضاء**: كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري؛ داخل حدود النطاق العمراني. **الأرض الفضاء:** الأرض التي لم تنمّ عمرانيًّا للغرض المخصصة له، وذلك وفق الأنظمة واللوائح ذات العلاقة السارية وقت الإعلان. **حدود النطاق العمراني**: الخطوط المبينة بخرائط وثائق النطاق العمراني التي توضح مراحل التنمية العمرانية المختلفة، وحد حماية التنمية، وتمثل الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية، واستيعاب النمو العمراني خلال فترة زمنية محددة. **المرافق العامة**: شبكات الطرق والمياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول. **الخدمات العامة:** الخدمات الدينية والتعليمية والصحية والأمنية ونحوها؛ التي لا تشملها النسبة النظامية للتخطيط. **المكلف**: الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المسجل باسمه وثيقة إثبات ملكية الأرض الخاضعة للرسم وقت صدور القرار الخاص بها، ويشمل ذلك ورثته أو خلفه. **الإعلان**: الإعلان الصادر من الوزارة في شأن الأراضي الخاضعة للرسم ضمن مرحلة من مراحل البرنامج الزمني، وفق ما هو محدد في المادة (السادسة) من اللائحة. **الأرض المطورة**: الأرض الفضاء التي اعتمد تخطيطها بشكل نهائي من الجهة المختصة. **تنمية عمرانية**: بالنسبة للأرض غير المطورة، هي استكمال تنفيذ تطويرها بما يتفق مع المتطلبات التنظيمية وقت اعتماد مخططها -عدا ما سبق اعتماده شبكة شوارع وما في حكمه- وبالنسبة للأرض المطورة، هي استكمال بناء منشآت سكنية عليها -عدا التسوير وما في حكمه- بما يتفق مع ترخيص البناء الصادر لها . **القرار**: **القرار الصادر من الوزير بتحديد مقدار الرسم على أرض معينة .** **مدينة**: أي تجمع للسكان، سواء أكان مدينة أم محافظة أم مركزاً.

# المادة الثانية

يهدف هذا النظام إلى الآتي:

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

٢- توفير الأراضي السكنية بأسعار مناسبة.

٣- حماية المنافسة العادلة، ومكافحة الممارسات الاحتكارية.

# المادة الثالثة

تنص المادة الثالثة من النظام على آلية فرض الرسوم على الأراضي البيضاء, حيث يفرض رسم سنوي على الأراضي البيضاء، المملوكة لشخص أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية أو الصفة الاعتبارية غير الحكومية، و تقدر نسبة الرسوم على الأراضي البيضاء 2.5% من قيمة الأرض. وتحدد اللائحة معايير تقدير قيمة الأرض والجهة التي تتولى ذلك، على أن تشمل المعايير موقع الأرض، واستخداماتها، ونظم البناء، ومعامل توافر الخدمات العامة فيها ووصول المرافق العامة إليها, و الأنشطة والاستخدامات التجارية والصناعية والاجتماعية المحيطة بها ذات الأثر في الاستخدام السكني.

# الجهة التي تتولى تقدير قيمة الأرض

تتم عملية تقدير قيمة الأرض كالتالي:

1 - تُشكَّل في الوزارة - بقرار من الوزير - لجنة (أو أكثر) لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة، يكون أحدهم من المقيّمين في الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين.

2 - يشترط في أعضاء اللجنة توافر الخبرة الكافية للقيام بأعمال تقدير العقارات، وتكون مدة العضوية في اللجنة (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد.

3 - تتولى اللجنة تقدير القيمة العادلة للأرض الخاضعة لتطبيق الرسم، وذلك وفقاً للمعايير والضوابط المنصوص عليها في النظام واللائحة، وتصدر قراراتها بالأغلبية.

4 - تصدر قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها ومكافآت أعضاءها بقرار من الوزير.

# حساب نسبة الخصم للارض

إذا كانت الأرض تبعد أكثر من 500 م٢ عن الطرق, يخصم 25٪ من قيمة الأرض. إذا كانت الأرض تبعد عن الخدمات الدينية بأكثر من 1000 م٢ يخصم 1٪ من قيمة الأرض. إذا كانت الأرض تبعد عن الخدمات الأمنية بأكثر من 5000 م٢ يخصم 5٪ من قيمة الأرض. إذا كانت الأرض تبعد عن الخدمات الصحية بأكثر من 5000 م٢ يخصم 1٪ من قيمة الأرض. إذا كانت الأرض تبعد الخدمات التعليمية بأكثر 2000 م٢ يخصم 5٪ من قيمة الأرض. إذا كانت الأرض تبعد عن تصريف السيول بأكثر من 500 م٢ يخصم 3.7٪ من قيمة الأرض. إذا كانت الأرض تبعد عن الماء بأكثر من 500 م٢ يخصم 11.4٪ من قيمة الأرض. إذا كانت الأرض تبعد عن الصرف الصحي بأكثر من 500 م٢ يخصم %11.8 من قيمة الأرض. إذا كانت الأرض تبعد عن الكهرباء بأكثر من 500 م٢ يخصم 25٪ من قيمة الأرض. إذا كانت الأرض تبعد عن الاتصالات بأكثر من 500 م٢ يخصم 3.5٪ من قيمة الأرض. إذا كانت الأرض جبلية يخصم 30٪ من قيمة الأرض. إذا كانت الأرض بحرية يخصم 30٪ من قيمة الأرض. إذا كانت الأرض في وادي يخصم 30٪ من قيمة الأرض.

# حساب قيمة الأرض

**لحساب قيمة الأرض حسب النطاق السعري، يمكنك اتباع الخطوات التالية:**

**1.ادخال مساحة الأرض**

**2.إدخال سعر المتر المربع حيث** إذا كانت الأرض على شارع واحد فان سعر المتر يساوي 250 ريال سعودي.

**3.حساب قيمة الأرض باستخدام المعادلة:**

قيمة الأرض = مساحة الأرض × سعر المتر

حساب تأثير الخدمات:

1. تحديد نسبة الخصم للارض

2. حساب قيمة تأثير كل خدمة باستخدام المعادلة:

قيمة تأثير الخدمة = قيمة الأرض × (نسبة الخصم / 100)

حساب إجمالي قيمة تأثير الخدمات والمرافق:

1. جمع قيمة تأثير كل خدمة.

حساب إجمالي القيمة النهائية للأرض:

1. استخدام المعادلة:

إجمالي القيمة النهائية = قيمة الأرض - قيمة تأثير الخدمات والمرافق

حساب قيمة الرسم المستحق:

1. استخدام المعادلة:

قيمة الرسم المستحق = إجمالي القيمة النهائية × (2.5 / 100)

# شروط خضوع الأرض لتطبيق الرسم

1. أن تكون أرضاً فضاء.
2. أن تكون داخل حدود النطاق العمراني.
3. أن تكون مخصصة للاستخدام السكني أو السكني التجاري حسب المخطط المعتمد الصادر عن الجهة المختصة. أن تكون ضمن فئة الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم وفق ما هو مبين في المادة (السادسة) من اللائحة.

# تحصيل الرسوم والغرامات

* **يطبق نظام رسوم الأراضي البيضاء على الأراضي التي لا تقل مساحتها عن عشرة آلاف متر مربع في المرحلة الأولى. يكون تطبيق الرسم على الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم، وفق المراحل الآتية:**

1. المرحلة الأولى: الأراضي غير المطورة بمساحة عشرة آلاف متر مربع فأكثر، والواقعة ضمن النطاق الذي تحدده الوزارة.
2. المرحلة الثانية: الأرض المطورة التي تبلغ مساحتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر، ومجموع الأراضي المطورة لمالك واحد التي تبلغ مساحاتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر في مخطط معتمد واحد، الواقعة ضمن النطاق الذي تحدده الوزارة.
3. المرحلة الثالثة: الأرض المطورة التي تبلغ مساحتها خمسة آلاف متر مربع فأكثر، ومجموع الأراضي المطورة لمالك واحد التي تبلغ مساحاتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر في مدينة واحدة، الواقعة ضمن النطاق الذي تحدده الوزارة.
4. المرحلة الرابعة: الأراضي المطورة العائدة لمالك واحد في مدينة واحدة، ما دام مجموع مساحتها يزيد على عشرة آلاف متر مربع.

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

**لا يطبق الرسم على الأرض الخاضعة للتطبيق في أيّ من الحالات الآتية (** انتفاء أي من اشتراطات تطبيق الرسم الواردة في المادة (الثامنة) من اللائحة, وجود مانع يحول دون تصرف مالك الأرض فيها، بشرط ألا يكون المكلف متسبباً أو مشاركاً في قيام المانع, وجود عائق يحول دون صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، بشرط ألا يكون المكلف متسبباً أو مشاركاً في قيام العائق, إنجاز تطوير الأرض أو بنائها خلال سنة من تاريخ صدور القرار).

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

# المادة الخامسة

* على ملاك الأراضي التي يعلن عن اعتبارها ضمن الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم؛ التقدم إلى الوزارة بالوثائق والبيانات المتعلقة بأراضيهم، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (ستة) أشهر من تاريخ الإعلان.
* يبلغ مالك الأرض بالقرار الصادر بخضوع الأرض التي يملكها لتطبيق الرسم، ومقدار الرسم المستحق عليه، وفقاً لآليات التبليغ المحددة في اللائحة.

# التواصل مع المكلفين

1. يرفق بالإعلان مخطط يبين النطاق الجغرافي المحدد للأراضي المستهدفة بتطبيق الرسم.
2. ينشر الإعلان في صحيفتين من الصحف اليومية، وفي الموقع الإلكتروني للوزارة.
3. المكلف هو الملزم بسداد الرسم وأي غرامة تترتب على مخالفة أحكام النظام أو اللائحة.
4. لا يؤثر استحصال الرسم بأثر رجعي عن مدد سابقة في تطبيق أي غرامة ناتجة عن تخلف المكلف عن التسديد أو التقدم بالوثائق المطلوبة نظاماً.
5. على المكلف سداد قيمة الرسم خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ القرار.
6. إذا أكمل المكلف تطوير الأرض أو بنائها خلال فترة السنة - المشار إليها في الفقرة الفرعية (د) من الفقرة (1) من المادة (التاسعة) من اللائحة - بعد سداده للرسم، فيعاد له ما دفعه عن تلك السنة.
7. لا يؤثر عدم سداد الرسم في حق المكلف بالتصرف في الأرض أو تطويرها.
8. تحدد الوزارة الوثائق والبيانات المطلوب من المكلف تقديمها.
9. يجب أن يتضمن تبليغ المكلف بالقرار الخاص بأرضه - كحد أدنى - البيانات الآتية:

اسم المكلف ورقم سجله المدني أو سجله التجاري, رقم وثيقة إثبات ملكية الأرض, موقع الأرض, المستند النظامي للقرار, مقدار الرسم المستحق, موعد تسديد الرسم, وسيلة تسديد الرسم, ما يترتب على عدم تسديد الرسم أو تأخير تسديده, حق المكلف في التظلم من القرار بحسب الإجراءات النظامية.

1. يجب أن تكون جميع المخاطبات والإشعارات الصادرة للمكلف مكتوبة.
2. يجب أن يشتمل عنوان التواصل الذي يحدده المكلف على أرقام الاتصال الهاتفي، وعنوانه الوطني، وبريده الإلكتروني.
3. إذا كانت الأرض الخاضعة لتطبيق الرسم يملكها أكثر من شخص، سواء من ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية، فيكون كل منهم ملزماً بسداد جزء من الرسم بقدر حصته من ملكية الأرض.

# المادة السادسة

يعاقب كل من يخالف أحكام النظام واللائحة بغرامة مالية لا تزيد على مقدار الرسم المستحق على أرضه، ولا يخل ذلك بإلزامه بسداد الرسم المستحق.

# المادة السابعة

بقرار من الوزير يتم تكوين لجنة أو أكثر من ثلاثة أعضاء - على الأقل - على أن يكون من بينهم مستشار نظامي ومختص في الجانب الفني؛ للنظر في مخالفات أحكام النظام واللائحة، 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 حق الإعتراض على القرار او القرارات الصادرة بإخضاع أرضه لتطبيق الرسم، أو بتقدير قيمة الأرض وتحديد الرسم، ويقدم الاعتراض كتابة إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (السابعة) من النظام خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار، وعلى اللجنة أن تبت في هذا الاعتراض خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمه إليها، وبعد مضي ستين يوماً دون البت في الاعتراض بمثابة صدور قرار برفضه.

# المادة التاسعة

1. لا يطبق الرسم على الأرض الخاضعة للتطبيق في أيّ من الحالات الآتية:

أ - انتفاء أي من اشتراطات تطبيق الرسم الواردة في المادة (الثامنة) من اللائحة. ب - وجود مانع يحول دون تصرف مالك الأرض فيها، بشرط ألا يكون المكلف متسبباً أو مشاركاً في قيام المانع. ج - وجود عائق يحول دون صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، بشرط ألا يكون المكلف متسبباً أو مشاركاً في قيام العائق. د - إنجاز تطوير الأرض أو بنائها خلال سنة من تاريخ صدور القرار.

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

# المادة الحادية عشرة

تودع مبالغ الرسوم والغرامات المستحصلة في حساب خاص لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، يخصص للصرف على مشروعات الإسكان، وإيصال المرافق العامة إليها وتوفير الخدمات العامة فيها.

# المرجع في تحديد النطاق العمراني

1 - المرجع في تحديد النطاق العمراني وفي تخصيص استخدامات الأراضي؛ هو خرائط تحديد النطاق العمراني، والمخططات التفصيلية الصادرة من الجهات المختصة تطبيقاً لها.

2 - يترتب على تعديل أو تغيير النطاق العمراني لأي مدينة تغيير النطاق المكاني لتطبيق الرسم تبعاً لذلك.