

اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء

الفصل الأول تعريفات

المادة الأولى:

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

الوزير: وزير الإسكان.
الوزارة: وزارة الإسكان.
النظام: نظام رسوم الأراضي البيضاء.
اللائحة: اللائحة التنفيذية للنظام.

الأرض فضاء: الأرض التي لم تنمَّ عمرانياً للغرض المخصصة له، وذلك وفق الأنظمة واللوائح ذات العلاقة السارية وقت الإعلان. الأراضي البيضاء: كل أرض مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري ؛ داخل حدود النطاق العمراني .

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

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، وبالنسبة للأرض المطورة؛ هي استكمال بناء منشآت سكنية عليها – عدا التسوير وما في حكمه – بما يتفق مع ترخيص البناء الصادر لها.

القرار : القرار الصادر عن وزير الاسكان بإخضاع أرض معينة لتطبيق الرسم .

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

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

المرافق العامة : شبكات الطرق و المياه و الكهرباء و الاتصالات و الصرف الصحي و تصريف السيول .

الخدمات العامة : الخدمات الدينية و التعليمية و الصحية و الأمنية و نحوها ؛ التي لا تشملها النسبة النظامية للتخطيط .

الفصل الثاني الأراضي الخاضعة للرسم

المادة الثانية:

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

المادة الثالثة:

1. تشكل في الوزارة – بقرار من الوزير – لجنة أو أكثر لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة، يكون أحدهم من المقيمين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
2. يشترط في أعضاء اللجنة توافر الخبرة الكافية 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 و الضوابط المنصوص عليها في النظام و اللائحة، و تصدر قراراتها بالأغلبية .
4. تصدر قواعد عمل اللجنة و إجراءاتها و مكافآت أعضائها بقرار من الوزير .

المادة الرابعة :

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

المادة الخامسة :

1. لغرض تقدير قيمة الأرض الخاضعة لتطبيق الرسم؛ يكون تحديد معامل توافر الخدمات العامة فيها، و وصول المرافق العامة إليها وفقاً لما يلي :
 - أ. تحديد الخدمات العامة و المرافق العامة المؤثر توافرها في تقدير قيمة الأرض .
 - ب. تحديد وزن كل خدمة أو مرفق بحسب ضرورته للسكن .
 - ج. لا يتغير وزن الخدمة أو المرفق في المدينة الواحدة
2. للوزارة اجراء مراجعة دورية لوزن الخدمة أو المرفق، على أن تحسب مجموع الأوزان لتقدير القيمة الأساسية للأرض وفق معادلة خاصة توضع لهذا الغرض من قبل الوزارة .

الفصل الثالث ضوابط تطبيق الرسوم

المادة السادسة:

١. يكون تطبيق الرسم على الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم، وفق المراحل الآتية:
 - أ. المرحلة الأولى: الأراضي غير المطورة بمساحة عشرة آلاف متر مربع فأكثر، و الواقعة ضمن النطاق الذي تحدده الوزارة.
 - ب. المرحلة الثانية: الأراضي المطورة العائدة لمالك واحد في مخطط معتمد واحد، ما دام مجموع مساحتها يزيد على عشرة آلاف متر مربع.
 - ت. المرحلة الثالثة: الأراضي المطورة العائدة لمالك واحد في مخطط معتمد واحد، ما دام مجموع مساحتها يزيد على خمسة آلاف متر مربع.
 - ث. المرحلة الرابعة: الأراضي المطورة العائدة لمالك واحد في مدينة واحدة، ما دام مجموع مساحتها يزيد على عشرة آلاف متر مربع.

٢. إذا لم تنطبق مرحلة معينة على أي من المدن، أو لم تكف الأراضي ضمن مرحلة معينة لتحقيق التوازن المطلوب بين العرض و الطلب، فيجوز – بقرار من الوزير – تجاوز تلك المرحلة و الانتقال إلى المرحلة التالية.

المادة السابعة:

- يطبق الرسم وفق البرنامج الزمني الآتي:
١. يكون الإعلان عن خضوع أي مدينة لتطبيق الرسوم، بناء على مدى الحاجة لزيادة معروض الأراضي المطورة فيها.
 ٢. تقوم الوزارة بشكل دوري بإجراء مراجعة للوضع في أي مدينة؛ لتقرير تطبيق الرسم على الأراضي فيها، أو تعليق التطبيق، أو لتجاوز مرحلة معينة و الانتقال إلى أي من المراحل التالية في نفس المدينة، وذلك وفق التفصيل المبين في المادة (السادسة) من اللائحة .

المادة الثامنة:

- يشترط لإخضاع أرض معينة لتطبيق الرسم ما يلي :
١. أن تكون أرضاً فضاء.
 ٢. أن تكون داخل حدود النطاق العمراني.
 ٣. أن تكون مخصصة للاستخدام السكني أو السكني التجاري حسب المخطط المعتمد الصادر عن الجهة المختصة.
 ٤. أن تكون ضمن فئة الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم وفق ما هو مبين في المادة (السادسة) من اللائحة .

المادة التاسعة :

١. لا يطبق الرسم على الأرض الخاضعة للتطبيق في أي من الحالات الآتية:
 - أ. انتهاء 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.
 - ت. وجود عائق يحول دون صدور التراخيص و الموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، بشرط ألا يكون المكلف متسبباً أو مشاركاً في قيام العائق .
 - ث. إنجاز تطوير الأرض أو بنائها خلال سنة من تاريخ صدور القرار .
٢. إذا توقف تطبيق الرسم على جزء من الارض، فيطبق على الجزء المتبقي منها متى ما كان ذلك الجزء يدخل ضمن الفئة الخاضعة لتطبيق الرسم و كان بإمكان المكلف التصرف فيه .

المادة العاشرة:

- تتخذ الوزارة الاجراءات اللازمة لضمان تطبيق الرسم بعدالة، و منع التهرب من دفعه، ومنها:
١. توحيد معايير التطبيق و التقييم في جميع المناطق و المدن و الفئات المستهدفة .
 ٢. وضع الآليات اللازمة للتحقق من صحة البيانات المقدمة عن الأرض أو المكلف، وذلك بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.
 ٣. اعتبار جميع المخاطبات و القرارات و البلاغات الموجهة إلى المكلف منتجة لآثارها بمجرد تبليغها إلى أي من العناوين التي حددها.
 ٤. التنسيق مع الجهات المعنية لضمان عدم استغلال تغيير استخدامات الأرض – بعد صدور الإعلان الذي يشملها – للتهرب من دفع الرسم .

الفصل الرابع التواصل مع المكلفين

المادة الحادية عشرة:

١. يرفق بالإعلان مخطط يبين النطاق الجغرافي المحدد للأراضي المستهدفة بتطبيق الرسم .
٢. ينشر الإعلان في صحيفتين من الصحف اليومية، وفي الموقع الالكتروني للوزارة .

المادة الثانية عشرة:

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

المادة الثالثة عشرة:

١. يجب أن تكون جميع المخاطبات و الإشعارات الصادرة للمكلف مكتوبة .
٢. يجب أن يشتمل عنوان التواصل الذي يحدده المكلف على أرقام الاتصال الهاتفي، و عنوانه الوطني.

الفصل الخامس تحصيل الرسوم والغرامات

المادة الرابعة عشرة:

١. المكلف هو الملزم بسداد الرسم و أي غرامة تترتب على مخالفة أحكام النظام أو اللائحة .
٢. لا يؤثر استحصال الرسم بأثر رجعي عن مدد سابقة في تطبيق أي غرامة ناتجة عن تخلف المكلف عن التسديد أو التقدم بالوثائق المطلوبة نظاماً .
٣. على المكلف سداد قيمة الرسم خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ القرار .
٤. إذا أكمل المكلف تطوير الأرض أو بنائها خلال فترة السنة - المشار إليها في الفقرة الفرعية (د) من الفقرة (١) من المادة (التاسعة) من اللائحة - بعد سداده للرسم، فيعاد له ما دفعه عن تلك السنة .
٥. لا يؤثر عدم سداد الرسم في حق المكلف بالتصرف في الأرض أو تطويرها .

المادة الخامسة عشرة:

١. يبلغ المكلف بمقدار الرسم المستحق عليه، أو بأي غرامة قد تترتب على مخالفته للنظام أو اللائحة، وذلك وفقاً لآليات التبليغ المحددة في اللائحة.
٢. تحضّل الرسومات المستحقة، وأي غرامة مترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة وفق إجراءات التحصيل المحددة في نظام إيرادات الدولة و لائحته التنفيذية .
٣. تتولى الوزارة تحصيل الرسوم المستحقة، وأي غرامة مترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة، وذلك بأي وسيلة تراها مناسبة، ولها أن تستعين لتحقيق هذا الغرض بالقطاع الخاص .
٤. تحدد الوزارة أوجه الصرف – من الحساب الخاص بمبالغ الرسوم و الغرامات المحصلة – على مشروعات الإسكان، وإيصال المرافق العامة إليها، وتوفير الخدمات العامة فيها .

المادة السادسة عشرة:

- إذا كانت الأرض الخاضعة لتطبيق الرسم يملكها أكثر من شخص سواءً من ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية، فيكون كلا منهم ملزماً بسداد جزء من الرسم بقدر حصته من ملكية الأرض .

الفصل السادس أحكام عامة

المادة السابعة عشرة:

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

المادة الثامنة عشرة:

- يصدر الوزير ما يلزم من قرارات لتنفيذ أحكام اللائحة .