



الرقم
التاريخ
المرفقات

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



(مسودة) اللائحة التنفيذية لرسوم العقارات الشاغرة

المادة (الأولى)

يُقصد – لأغراض تطبيق هذه اللائحة – بالألفاظ والعبارات الآتية أينما وردت في هذه اللائحة المعاني المبينة أمام كلٍ منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك.

اللائحة: اللائحة التنفيذية لرسوم العقارات الشاغرة.

الإشغال: انتهاء جميع معايير الشغور عن المبنى الخاضع للرسم.

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

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

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

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

الإعلان: بيان صادر بقرار من الوزير في شأن إخضاع المدينة لتطبيق الرسم.

النطاق الجغرافي: حدود مكانية تشمل مجموعة من المباني، ضمن نطاق المدينة الخاضعة لتطبيق الرسم.

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

المدينة: تشمل المدينة والمحافظات والمركز.

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

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



الرقم
التاريخ
المرفقات

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



المادة (الثانية)

1. كل استخدامات العقارات الشاغرة خاضعة لتطبيق الرسم وفقاً لأحكام اللائحة.
2. لا يُعتدّ في تحديد نوع استخدامات المباني إلا بما هو وارد في المخططات التنظيمية الصادرة من الجهات المختصة أو شهادة إشغال المبنى.
3. يكون المكلف ملزماً بسداد جزء من الرسم بقدر حصته من ملكية العقارات الشاغرة إذا كان العقار شاغراً الخاضع لتطبيق الرسم مملوك لأكثر من شخص، سواء من ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية.

المادة (الثالثة)

1. على ملاك المباني -ومن في حكمهم- التي يعلن عن اعتبارها خاضعة لتطبيق الرسم التقدم إلى الوزارة بالوثائق والبيانات، والإفصاح عن حالة مبانيهم، وذلك وفقاً للإعلان الصادر من الوزارة.
2. على الملاك الجدد -ومن في حكمهم- للمباني الخاضعة لتطبيق الرسم وفقاً للفقرة السابقة التقدم إلى الوزارة بالوثائق والبيانات المتعلقة بمبانيهم عند انتقال ملكية تلك المباني إليهم، وذلك وفقاً للضوابط والآليات التي تحددها الوزارة.
3. على ملاك المباني -ومن في حكمهم- الخاضعين لتطبيق الرسم تحديث الوثائق والبيانات المتعلقة بمبانيهم مرة واحدة على الأقل خلال السنة المرجعية التي تعلن عنها الوزارة.
4. للوزارة طلب ما تراه من وثائق أو بيانات إضافية، ولها إجراء المعاينة أو الكشف على المبنى؛ للتحقق من تحقق الإشغال أو الوقوف على أسباب الشغور، وذلك وفقاً للإجراءات التي تحددها.

المادة (الرابعة)

1. تُشكّل في الوزارة - بقرار من الوزير - لجنة فنية (أو أكثر) تتولى تقدير أجره المثل وقيمة المباني الخاضعة للرسم، لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة، يُشترط فيهم توافر الخبرة في مجال تقييم العقارات، 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. يكون تقدير أجره المثل وقيمة الرسم المستحق على العقارات الشاغرة وفق المعايير وآلية التقييم والضوابط التي تعتمد بقرار من الوزير؛ بما في ذلك تحديد متوسط القيمة للمبنى في السوق للعقارات المماثلة من حيث الموقع والنوع والاستعمال، وتحديد المتوسط الإيجاري للمباني داخل النطاق العمراني بحسب المدينة، وفي الحالات



الرقم
التاريخ
المرفقات

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



التي يتعذر فيها تقييم المبنى لعدم وجود عقار مماثل، فيكون الاعتبار بقيمة الأرض بحسب نوع الاستعمال وموقع المبنى.

3. تصدر بقرار من الوزير:

- أ) قواعد وإجراءات عمل اللجنة والمعايير التي تطبقها، بما يتوافق مع الإجراءات والمعايير ذات الصلة المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- ب) مكافآت أعضاء اللجنة، وذلك بالاتفاق مع وزارة المالية.

المادة (الخامسة)

1. تكون المدينة خاضعة لتطبيق الرسم عند تحقق أيٍّ من المعايير الآتية فيها:
- أ) ارتفاع معدل العقارات السكنية الشاغرة في النطاق الجغرافي.
- ب) ارتفاع معدل العقارات التجارية الشاغرة في النطاق الجغرافي.
- ت) زيادة تكاليف السكن من دخل الأسرة السنوي في النطاق الجغرافي.
- ث) ارتفاع أسعار العقار مقارنة بمؤشر أسعار المستهلك.
- ج) ارتفاع معدل العقارات الشاغرة لمن يملك أكثر من عقار شاغر في النطاق الجغرافي.
2. تحدد الوزارة التفاصيل الفنية للمعايير المشار إليها في الفقرة (1) من هذه المادة، وتصدر بقرار من الوزير بعد موافقة اللجنة الوزارية.
3. يصدر الإعلان بقرار من الوزير، ويتضمن البيانات اللازمة، ومنها:
- أ) تاريخ الإعلان.
- ب) اسم المدينة التي ستخضع للرسم.
- ت) خارطة النطاق الجغرافي التي ستخضع للرسم.
- ث) بداية السنة المرجعية لتطبيق الرسم.
- ج) مدة المهلة المحددة للإفصاح عن حالة المبنى وتاريخ انتهائها.
- ح) عنوان البوابة الإلكترونية المطلوب من المكلف الإفصاح من خلالها.
- خ) تحديد الوثائق والبيانات المطلوب من المكلف تقديمها والإفصاح عنها، ومنها نسخة من وثيقة إثبات ملكية المبنى وبياناته.



الرقم
التاريخ
المرفقات

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



4. يُنشر الإعلان في البوابة الإلكترونية التي تخصصها الوزارة لتطبيق أحكام هذه اللائحة.

المادة (السادسة)

1. يحدّد - بقرار من الوزير - داخل كل مدينة خاضعة للرسم نطاق أو نطاقات جغرافية، يشتمل على ما يلي:
(أ) الرسم السنوي على العقارات الشاغرة بنسبة من أجره المثل، وبما لا يزيد على ٥٪ من قيمة المبنى.
(ب) استخدامات العقارات الشاغرة الخاضعة للرسم.
(ت) الحد الأدنى لعدد العقارات الشاغرة الخاضعة لتطبيق الرسم المملوكة للشخص الواحد.
2. تُراجع الوزارة - سنويًا - توافر المباني والمعروض منها ومعدلات الإشغال فيها، وحجم تداولها وأجره المثل لها والممارسات الاحتكارية في أي مدينة أو نطاق جغرافي، لتقرير تطبيق الرسم على العقارات الشاغرة داخل النطاق العمراني.

المادة (السابعة)

1. يشترط لإخضاع مبنى لتطبيق الرسم توافر الشروط والمعايير الآتية خلال السنة المرجعية:
(أ) أن يقع المبنى داخل نطاق تطبيق الرسم، وفقاً للإعلان الصادر بشأنه.
(ب) أن يكون المبنى قابلاً للإشغال أو مؤهلاً لإصدار شهادة الإشغال الخاصة به، بحسب طبيعة الاستخدام وموقع العقار داخل المدينة.
(ت) عدم استخدام المبنى أو استغلاله لمدة (ستة) أشهر متصلة أو متفرقة، ويجوز تعديل هذه المدة بقرار من الوزير - بعد موافقة اللجنة الوزارية -.
(ث) أن يكون استخدام المبنى ضمن الاستخدامات الواردة في القرار.
(ج) ألا يقل عدد العقارات الشاغرة المملوكة للمكلف داخل نطاق التطبيق عن الحد الأدنى الوارد في القرار.
(ح) عدم تحقيق الحد الأدنى من استهلاك المنافع والخدمات المخصصة لنوع استخدام المبنى، وتصدر محددات الاستهلاك بقرار من الوزير - بعد موافقة اللجنة الوزارية -.

المادة (الثامنة)



الرقم
التاريخ
المرفقات

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



- يتوقف تطبيق الرسم عند تحقق أيٍّ من المعايير الواردة أدناه خلال السنة المرجعية:
1. انتهاء أيٍّ من اشتراطات تطبيق الرسم الواردة في المادة (السابعة) من اللائحة.
 2. وجود مانع يحول دون إشغال المبنى؛ على ألا يكون المكلف متسبباً أو مشاركاً في قيام المانع، وتصدر - بقرار من الوزير - قائمة تفصيلية بالمواع المعتمدة في وقف تطبيق الرسم.
 3. انتقال ملكية المبنى عن طريق البيع، وذلك بموجب وثيقة نظامية.
 4. صدور شهادة إشغال للمبنى (خلال السنة المرجعية)، عدا المباني الحاصلة على الإطلاق الكلي للتيار الكهربائي قبل تاريخ صدور شهادة الإشغال.
 5. إذا كان الشغور ناتجاً عن أسباب ملحة ومعتمدة، شريطة أن يكون المبنى مسجلاً كعنوان رئيسي له وفق الأنظمة ذات العلاقة، وأن يتقدم للوزارة بالمستندات المؤيدة لذلك.

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

المادة (العاشرة)

لوزير اتخاذ ما يراه مناسباً في شأن ما يأتي:

1. توحيد مواعيد إصدار فواتير الرسم السنوية لكل مدينة على حدة.



الرقم
التاريخ
المرفقات

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



2. تحديد المبلغ المستحق من قيمة الرسم عن المدة التي طرأ عليها تعديل - نتيجة لتوحيد مواعيد إصدار الفواتير وفقاً للفقرة (1) أعلاه من هذه المادة - وتحديد مدة سداد الرسم المشار إليها في الفقرة (2) من المادة (الثلاثة عشرة)، وتحديد المدة اللازمة لإشغال المبنى المشار إليها في الفقرة (1) من المادة (السابعة).

المادة (الحادية عشر)

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

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

المادة (الثانية عشرة)

تكون جميع المخاطبات والإشعارات الصادرة للمكلف صحيحة ومنتجة لآثارها النظامية إذا تمت عن طريق البوابة الإلكترونية، أو رقم الهاتف المحمول الموثق، أو البريد الإلكتروني الموثق، أو عنوانه الوطني إذا قام المكلف - 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 المكلف بتسديد الرسم وأي غرامة تترتب على مخالفة أحكام النظام أو اللائحة.



الرقم
التاريخ
المرفقات

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



2. على المكلف تسديد قيمة الرسم خلال ستة أشهر من تاريخ إصدار فاتورة الرسم، فإن كانت فاتورة الرسم صادرةً عن سنوات سابقة؛ فتكون منتجة لآثارها من تاريخ الصدور، ويُستحق تسديد الرسم عنها خلال (تسعين) يومًا من تاريخ تبليغ المكلف به.

المادة (الرابعة عشرة)

1. يُبلِّغ 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. تتولى الوزارة تحصيل الرسوم المستحقة، وأي غرامة مترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة، وفق إجراءات التحصيل النظامية؛ ولها أن تستعين بالقطاع الخاص لتحقيق هذا الغرض وفقاً للأنظمة والتعليمات ذات الصلة.
4. تحدّد الوزارة أوجه الصرف، من الحساب الخاص بمبالغ الرسوم والغرامات المحصلة، 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.