

مشروع اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء

المادة الأولى

يكون للألفاظ والعبارات الواردة في اللائحة معاني الألفاظ والعبارات الواردة في النظام، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك، ويقصد بالعبارات الآتية – أيما وردت في هذه اللائحة – المعاني المبينة أمام كل منها:

اللائحة: اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء

الأرض الفضاء: الأرض التي لم تنم عمرانيا للغرض المخصصة له، وذلك وفق الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

بناء الأرض: هو استكمال بناء منشآت عليها – عدا التسوير وما في حكمه – بما يتفق مع ترخيص البناء الصادر لها.

تطوير الأرض: هو استكمال تنفيذ البنية التحتية وتطويرها بما يتفق مع المتطلبات التنظيمية والمخطط المعتمد.

المكلف: الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية -عدا عقارات الدولة- المسجل باسمه وثيقة إثبات ملكية الأرض الخاضعة للرسم وقت صدور فاتورة الرسم الخاصة به، ويشمل ذلك خلفه العام والخاص كالورثة ومن في حكمهم.

الإعلان: الإعلان الصادر من الوزارة في شأن الأراضي الخاضعة للرسم.

فاتورة الرسم: أمر سداد، يتم إصداره بشكل دوري، من الوزير في تواريخ محددة على كل أرض خاضعة لتطبيق الرسم، يحتوي على البيانات المنصوص عليها في النظام واللائحة.

القرار: القرار الصادر عن الوزير لتطبيق الأحكام الواردة في اللائحة.

المادة الثانية

1 – لا يعتد في تحديد النطاق العمراني وفي تخصيص استخدامات الأراضي؛ إلا بما هو وارد في خرائط تحديد النطاق العمراني، والمخططات التفصيلية الصادرة من الجهات المختصة تطبيقاً لها.

2- جميع استخدامات الأراضي خاضعة لتطبيق الرسم وفقاً لأحكام هذه اللائحة.

المادة الثالثة

- 1- تُشكّل في الوزارة - بقرار من الوزير - لجنة للتقدير (أو أكثر) لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة، على أن يكون من بينهم مقيمين مرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، تتولى تقدير قيمة الأرض الخاضعة للرسم.
- 2- تصدر قواعد واجراءات عمل اللجنة والمعايير التي تطبقها وفقاً للإجراءات والمعايير المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومكافآت أعضائها بقرار من الوزير، على أن يتم تحديد مكافآت الأعضاء بالاتفاق مع وزارة المالية.
- 3- يُشترط في أعضاء اللجنة توافر الخبرة الكافية في مجال تقدير العقارات وما يتعلق بإجراءات تطوير الأراضي، وتكون مدة العضوية في اللجنة (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد.

المادة الرابعة

- يكون تحديد معامل توافر الخدمات العامة للأراضي، ووصول المرافق العامة إليها وفقاً لما يلي:
- أ- تحديد الخدمات العامة والمرافق العامة المؤثر توافرها في تقدير قيمة الأرض.
 - ب- تحديد وزن كل خدمة أو مرفق بحسب ضرورته للأرض، على ألا يتغير في المدينة الواحدة.
 - ج- للوزارة إجراء مراجعة دورية لوزن الخدمة أو المرفق، على أن تُحسب مجموع الأوزان لتقدير القيمة الأساسية للأرض وفق معادلة خاصة توضع لهذا الغرض من قبل الوزارة.

المادة الخامسة

1. يكون تطبيق الرسم بناء على توافر أحد المعايير الآتية:
 - أ- وجود فجوة بين العرض والطلب.
 - ب- التضخم في أسعار العقارات.
 - ج- نقص المعروض من الأراضي المطورة.
 - د- احتكار الأراضي البيضاء وعدم تطويرها.
 - هـ- نسبة الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني.
2. تكون آلية احتساب نسبة الرسم وفق ما يلي:
 - أ- النسبة الأساسية: هي 2,5% من قيمة الأرض وتطبق بالتساوي في جميع النطاقات الخاضعة للرسم.

ب- نسبة الزيادة السنوية: يجوز ان يتضمن القرار نسبة تصاعدية تضاف سنويا وتثبت هذه النسبة خلال فترة محددة.

ج- نسبة متغيرة: هي نسبة تتحدد -لضمان تطبيق الرسم بعدالة- وفقاً لحالات النمو غير المتوازن لأسعار العقارات المتداولة (زيادة النسبة) أو حالات الانخفاض الحاد (خفض النسبة) في النطاق الخاضع للرسم أو أجزاء منه، وتُقدَّر من قبل فريق فني متخصص، وفق مؤشرات، ومعايير مسبقة ومعتمدة. تطبق أحكام هذه الفقرة وفقاً للمعادلة الآتية:

إجمالي النسبة المطبقة على النطاق الخاضع للرسم = النسبة الأساسية لكل نطاق خاضع للرسم + نسبة زيادة سنوية + نسبة متغيرة (زيادة أو خفض)

3. مع مراعاة ما نصت عليه المادة الثالثة من النظام يحدد بقرار من الوزير داخل كل مدينة خاضعة للرسم:

أ- النطاق أو النطاقات الجغرافية.

ب- نسبة الرسم لكل نطاق جغرافي.

ج- استخدامات الأرض.

د- الحد الأدنى لمساحة الأرض ومساحة مجموع الأراضي.

4. تُجري الوزارة - دورياً - مراجعة للوضع في أي مدينة أو نطاق جغرافي، لتقرير تطبيق الرسم على الأراضي بها، أو تعديل المساحة الخاضعة للرسم، أو تعليق التطبيق، وذلك وفقاً للمعايير الواردة بالفقرة (1) من هذه المادة.

المادة السادسة

للووزير اتخاذ ما يلي:

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

2- تحديد المبلغ المستحق من قيمة الرسم عن الفترة التي طرأ عليها تعديل - نتيجة لتوحيد مواعيد إصدار الفواتير وفقاً للفقرة (1) أعلاه- ومدة سداده المشار إليها في الفقرة (3) من المادة (الثالثة عشرة)، والمدة اللازمة لإنجاز تطوير الأرض أو بنائها المشار إليها في الفقرة (3) من المادة (الثامنة).

المادة السابعة

يشترط لإخضاع ارض معينة لتطبيق الرسم ما يلي:

- 1- أن تكون أرضًا فضاء.
- 2- أن تكون قابلة للتطوير أو البناء.
- 3- أن تقع الأرض داخل نطاق تطبيق الرسم، وفقًا للإعلان الصادر بشأنها.
- 4- ألا تقل مساحة الأرض أو مجموع مساحة الأراضي المملوكة لمالك واحد الخاضعة للتطبيق عن خمسة آلاف متر مربع (5,000م²).
- 5- أن يكون استخدام الأرض ضمن الاستخدامات الواردة في القرار.

المادة الثامنة

- 1- يتوقف تطبيق الرسم عند تحقق أي من المعايير الآتية:
 - أ- انتفاء أي من اشتراطات تطبيق الرسم الواردة في المادة (السابعة) من اللائحة.
 - ب- وجود مانع يحول دون تصرف مالك الأرض فيها، أثناء المدة النظامية لسداد الرسم بشرط ألا يكون المكلف متسببًا أو مشاركًا في قيام المانع.
 - ج- وجود عائق يحول دون صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، أثناء المدة النظامية لسداد الرسم بشرط ألا يكون المكلف متسببًا أو مشاركًا في قيام العائق.
 - د- إنجاز تطوير الأرض أو بنائها خلال المدة النظامية لسداد الرسم.
- 2- دون إخلال بالمعايير الواردة في الفقرة (1) من هذه المادة يتوقف تطبيق الرسم لمدة تحدد بقرار من الوزير إذا تم إنجاز تطوير الأرض وذلك للتصرف فيها أو بنائها، بما لا يتعارض مع مواعيد إصدار فواتير الرسم السنوية في المدينة وتحدد المدة وفق ضوابط تصدر من اللجنة الوزارية.
- 3- يجوز بقرار من الوزير -أو من يفوضه- منح المكلف مدة إضافية تقدرها اللجنة -المشكلة بموجب المادة الثالثة من اللائحة- لإنجاز تطوير الأرض أو بنائها حسب مساحة الأرض وطبيعتها، وفي حال عدم إنجاز التطوير خلال المدة الممنوحة للمكلف فتستحصل الرسوم المستحقة عن تلك المدة.
- 4- إذا توقف تطبيق الرسم على جزء من الأرض أو الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم، فيطبق على الجزء المتبقي منها متى ما كانت مساحة الجزء المتبقي تساوي أو تزيد عن المساحة المذكورة في القرار.
- 5- إذا توقف تطبيق الرسم على جزء من الأرض أو الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم بعد صدور فاتورة الرسم فيطبق على الجزء المتبقي منها.

المادة التاسعة

يتخذ الوزير الإجراءات اللازمة لضمان تطبيق الرسم بعدالة، ومنع التهرب من دفعه، ومنها:

- 1- توحيد معايير التطبيق والتقييم في جميع المناطق والمدن والفئات المستهدفة.
- 2- التحقق من صحة البيانات المقدمة عن الأرض أو المكلف، والتزامه بأحكام النظام واللائحة التنفيذية، وذلك بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.
- 3- اعتبار جميع المخاطبات والقرارات والبلاغات الموجهة إلى المكلف منتجة لآثارها بمجرد تبليغها.

المادة العاشرة

- 1- يصدر الوزير إعلان إخضاع الأراضي لتطبيق الرسم على أن يتضمن - كحد أدنى - البيانات الآتية:
 - أ- تاريخ الإعلان.
 - ب- اسم المنطقة المعن إخضاعها للرسم.
 - ج - خارطة النطاق المعن إخضاعه للرسم.
 - د- مدة المهلة لتقديم الوثائق والبيانات المرتبطة بالأراضي المعن إخضاعها للرسم، وتاريخ انتهاء المهلة.
 - هـ- عنوان البوابة الالكترونية المطلوب من المكلف التقدم من خلالها.
 - و- تحديد الوثائق والبيانات المطلوب من المكلف تقديمها، على أن تتضمن - كحد أدنى - نسخة من وثيقة إثبات ملكية الأرض، وبيانات الأرض.

2- ينشر الإعلان في الموقع الإلكتروني للوزارة.

3- يجب على ملاك الأراضي الجدد الذين انتقلت ملكية تلك الأراضي إليهم بعد انتهاء المهلة المحددة في الإعلان المشار إليها في الفقرة (1) من هذه المادة؛ التقدم للوزارة بالوثائق والبيانات المتعلقة بأراضيهم في مدة أقصاها ثلاثون يوما من تاريخ انتقال الملكية.

المادة الحادية عشرة

يجب أن يتضمن تبليغ المكلف بفاتورة الرسم الخاصة بأرضه - كحد أدنى - البيانات الآتية:

- 1- اسم المكلف وبياناته النظامية.
- 2- رقم وثيقة إثبات ملكية الأرض.
- 3- موقع الأرض.
- 4- المستند النظامي لفاتورة الرسم.
- 5- نسبة الرسم.
- 6- مقدار الرسم المستحق.
- 7- موعد تسديد الرسم.
- 8- وسيلة تسديد الرسم.
- 9- ما يترتب على عدم تسديد الرسم أو تأخر تسديده.
- 10- حق المكلف في التظلم من فاتورة الرسم بحسب الإجراءات النظامية.

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- المكلف هو الملزم بسداد الرسم وأي غرامة تترتب على مخالفة أحكام النظام أو اللائحة.
- 2- لا يؤثر استحصال الرسم بأثر رجعي عن مدد سابقة في تطبيق أي غرامة ناتجة عن تخلف المكلف عن التسديد أو التقدم بالوثائق المطلوبة نظاماً.
- 3- على المكلف سداد قيمة الرسم خلال المدة النظامية للسداد، ما لم تكن فاتورة الرسم صادرةً بأثر رجعي عن مدد سابقة؛ فتكون منتجة لآثارها من تاريخ الصدور، ويستحق سداد الرسم خلال تسعين يوماً من تاريخ التبليغ.

4- في حال منح 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.

5- إذا أكمل المكلف تطوير الأرض أو بنائها خلال المدة النظامية لسداد الرسم أو المدة الإضافية الممنوحة له - المشار إليها في الفقرة (3) من المادة (الثامنة) من اللائحة - بعد سداد الرسم، فيعاد إليه ما دفعه عن تلك المدة.

المادة الرابعة عشرة

1- يُبلغ المكلف بفاتورة الرسم، أو بأي غرامة قد تترتب على مخالفة النظام أو اللائحة، وذلك وفقاً لآليات التبليغ المحددة في اللائحة.

2- تُحصل الرسوم المستحقة، وأي غرامة مترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة وفق إجراءات التحصيل المحددة في نظام إيرادات الدولة، ولائحته التنفيذية، والأنظمة واللوائح الأخرى ذات الصلة.

3- 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.

4- تحدد الوزارة أوجه الصرف - من الحساب الخاص بمبالغ الرسوم والغرامات- المحصلة على مشروعات الإسكان.

المادة الخامسة عشرة

إذا كانت الأراضي 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 عشرة

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

المادة السابعة عشرة

يصدر الوزير ما يلزم من تعليمات لتنفيذ أحكام اللائحة.