

تخصيم إيرادات رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة لدعم مشاريع الإسكان الوطني

13 مايو، 2025



يدخل نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة حيز التنفيذ في 5 نوفمبر 2025م بعد أن نشرت تفاصيله في "أم القرى" حيث أقرّ مجلس تعديلات شاملة على النظام، في خطوة تهدف إلى تحفيز التنمية العمرانية، ورفع كفاءة السوق العقارية، ومواجهة الاحتكار العقاري في المدن، ضمن سلسلة من السياسات الإصلاحية التي تنفذها وزارة البلديات والإسكان، في إطار تحقيق مستهدفات رؤية السعودية 2030 الرامية إلى توفير بيئة عمرانية متوازنة، وتعزيز فرص التملك.

المقصود بـ"الأراضي البيضاء" و"العقارات الشاغرة"

ويعرّف النظام "الأراضي البيضاء" بأنها كل أرض فضاء قابلة للتطوير داخل حدود النطاق العمراني، بينما يشمل "العقارات الشاغرة" تلك المباني غير المستغلة لفترات طويلة دون مبرر مقبول، والتي يؤثر

بقاؤها شاغرة على توفر المعروض العقاري، ويمتد نطاق النظام ليشمل كل من يملك هذه الأصول العقارية، سواءً كانوا أفرادًا أو جهات اعتبارية، مع استثناء عقارات الدولة من التطبيق.

حساب الرسوم السنوية

ويفرض النظام رسومًا سنوية لا تتجاوز 10% من قيمة الأرض البيضاء، وفق ضوابط تضعها اللوائح التنفيذية، ويكون ذلك على الأراضي التي تتجاوز مساحتها -منفردة أو مجتمعة- خمسة آلاف متر مربع، أما العقارات الشاغرة، فيُفرض عليها رسم سنوي بنسبة لا تزيد عن 5% من قيمة العقار، تحتسب بناءً على أجره المثل، مع إمكانية رفع هذه النسبة إلى 10% بقرار من مجلس الوزراء، بناءً على توصية اللجنة الوزارية المختصة.

ولضمان عدالة التطبيق، منحت التعديلات الوزارة صلاحية وضع الضوابط والمعايير التي تحدد الأراضي والعقارات الخاضعة للرسوم، إضافة إلى المعايير التي يُعفى عند تحققها العقار من الرسم، مثل العوائق التي تمنع إصدار تراخيص البناء أو توفر المرافق العامة، كما حدد النظام الآليات اللازمة لتحصيل الرسوم، والتبليغ بها، ومتابعة الالتزام بها، مع التأكيد على أن المالك هو المسؤول الأول عن سداد الرسوم والغرامات.

اعتراضات الملاك

وألزمت التعديلات الجديدة ملاك الأراضي والعقارات الشاغرة - ومن في حكمهم - بتقديم البيانات والوثائق الخاصة بممتلكاتهم للوزارة في المدد المحددة باللوائح، سواءً عند الإعلان عن خضوع الأرض للرسم أو عند انتقال الملكية، كما أعطى النظام الحق للملاك في الاعتراض على قرارات إخضاع العقار للرسم أو على تقدير قيمته أو قيمة الرسم المستحق، وذلك خلال مهلة لا تتجاوز 60 يومًا من تاريخ التبليغ، وتبت لجنة مختصة، تُشكل بقرار من الوزير وتضم مستشارين قانونيين وفنيين، في هذه الاعتراضات خلال مدة مماثلة، ويُعد مضيها دون رد بمثابة رفض.

غرامات على المخالفين

وفي إطار تشديد الالتزام، أتاح النظام فرض غرامة مالية لا تتجاوز مقدار الرسم المستحق على المخالفين، دون الإخلال بإلزامهم بالسداد، كما نص على تشكيل لجنة وزارية تتولى الإشراف العام على تطبيق

النظام، واقتراح التعديلات، ورفع تقارير دورية إلى مجلس الوزراء.

أين تصرف الرسم والغرامات؟

وفي خطوة تعكس التزام الدولة بتحقيق أهداف الإسكان، نص النظام على تخصيص جميع الرسوم والغرامات التي يتم تحصيلها لصالح حساب خاص لدى البنك المركزي السعودي، يُصرف منه على مشاريع الإسكان، مما يربط مباشرة بين تطبيق النظام وتوسيع فرص التملك للمواطنين.

قاعدة بيانات موحدة

وبهدف تعزيز الشفافية وسهولة التطبيق، ألزم النظام الوزارة بإنشاء قاعدة بيانات موحدة تتضمن كافة المعلومات المتعلقة بالعقارات المشمولة بالرسم، وتُتاح للجهات المعنية لأغراض التنظيم والتحصيل، إلى جانب تنفيذ حملات توعية تعريفية بأحكام النظام ولوائحه.

فصل جديد

وبدخول النظام الجديد حيّز التنفيذ سيبدأ فصل جديد في إدارة الأراضي والعقارات في المملكة، قائم على تحفيز الاستغلال الأمثل للأصول العقارية، والحد من ظاهرة الاكتناز، وتعزيز التوازن بين العرض والطلب، وفي ظل هذه التعديلات، يُتوقع أن تشهد السوق العقارية السعودية مزيداً من الانضباط، وفرصاً أوسع للتطوير العمراني والاستثماري.

