

5 حالات لتطبيق رسوم الأراضي البيضاء و3 آليات لاحتسابها

13 يوليو، 2025



كشفت وزارة البلديات والإسكان عن مشروع "اللائحة التنفيذية المحدثّة لنظام رسوم الأراضي البيضاء"، تماشياً مع قرار مجلس الوزراء الصادر قبل شهرين بتعديل النظام.

وطرحت الوزارة اللائحة عبر منصة "استطلاع" لأخذ مرئيات العموم بشأنها قبل إقرارها، وسعيًا لرفع كفاءة الرسوم على الأراضي البيضاء؛ لتحفيز السوق العقاري وزيادة المعروض من الأراضي المطوّرة والوحدات العقارية، وتحقيق التوازن بين العرض والطلب، وحماية المنافسة العادلة، ومكافحة الممارسات الاحتكارية. معايير تطبيق الرسم

تُطبق الرسوم على الأراضي البيضاء بناءً على توفر أحد المعايير التالية:

- وجود فجوة بين العرض والطلب.
- التضخم في أسعار العقارات.

- نقص المعروض من الأراضي المطورة.
- احتكار الأراضي البيضاء وعدم تطويرها.
- ارتفاع نسبة الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني.
- شروط إخضاع الأرض للرسم
- لإخضاع أرض معينة للرسم، يجب أن تتوفر فيها الشروط التالية:
- أن تكون أرضاً فضاء غير مطورة.
- قابلة للتطوير أو البناء.
- تقع داخل النطاق العمراني المحدد في الإعلان الرسمي.
- ألا تقل مساحتها أو مجموع الأراضي المملوكة لمالك واحد عن 5000 متر مربع.
- أن يكون استخدامها ضمن الاستخدامات المحددة في القرار الوزاري.
- آلية احتساب الرسم
- تُحتسب الرسوم وفق 3 نسب رئيسية:
- النسبة الأساسية 2.5% من قيمة الأرض، تطبق بالتساوي في جميع المناطق.
- نسبة الزيادة السنوية: تصاعدية تُضاف سنوياً وتُثبت لفترة محددة.
- النسبة المتغيرة: تُحدد وفق مؤشرات النمو غير المتوازن لأسعار العقارات أو الانخفاض الحاد في الأسعار، وتُقترح من قبل فريق فني متخصص لضمان العدالة في التطبيق.
- تقدير قيمة الأرض
- تُشكل لجنة تقدير تضم خبراء ومقيمين مرخصين لتحديد قيمة الأرض الخاضعة للرسم، وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، مع الأخذ في الاعتبار توفر الخدمات العامة والمرافق، التي تُحتسب ضمن معادلة خاصة لتقدير القيمة الأساسية.
- إجراءات التطبيق والعدالة
- تتخذ الوزارة إجراءات صارمة لضمان العدالة ومنع التهرب، تشمل:

• توحيد معايير التطبيق والتقييم في جميع المناطق والمدن والفئات المستهدفة.

• التحقق من صحة البيانات المقدمة عن الأرض أو المكلف.

• تتولى وزارة البلديات والإسكان تحصيل الرسوم والغرامات وفق نظام إيرادات الدولة، مع إمكانية الاستعانة بالقطاع الخاص، وتُصرف المبالغ المحصلة على مشروعات الإسكان.
وقف تطبيق الرسم

يتوقف تطبيق الرسم في حالات محددة، منها:

• عدم توفر شروط التطبيق.

• وجود مانع قانوني أو تنظيمي يمنع التصرف أو التطوير.

• إنجاز تطوير الأرض أو بنائها خلال المدة النظامية.
إعلانات تطبيق الرسوم

يصدر الوزير إعلانًا رسميًا لتطبيق الرسم يتضمن تفاصيل المنطقة المعلن إخضاعها للرسم، والنطاق الجغرافي، والمهلة الزمنية لتقديم الوثائق، والبوابة الإلكترونية المعتمدة. ويلزم مُلاك الأراضي الجُدد بالتقديم خلال 30 يومًا من انتقال ملكية الأراضي إليهم.