

شركة آت محامون ومستشارون  
A T L A W F I R M



# رسوم الأراضي البيضاء

توصيات قانونية مهمة لملاك الأراضي  
وأصحاب القرار بعد صدور اللائحة التنفيذية

صدرت اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء مؤخرًا، بهدف الإسهام في تعزيز التنمية العمرانية وزيادة المعروض العقاري، من خلال تشجيع الملاك على الاستفادة من أراضيهم وتطويرها. وتحمل هذه اللائحة آثارًا نظامية وقانونية مباشرة على ملاك الأراضي والشركات العقارية، مما يجعل من الضروري الاطلاع على مستجداتها بدقة وتحديد الإجراءات القانونية المناسبة لضمان الامتثال وتفادي أي التزامات إضافية.

#### **س: على أي أراضٍ تسري الرسوم؟**

تسري الرسوم على كل أرض فضاء مساحتها تتجاوز (0,000) متر مربع قابلة للتطوير والتنمية الواقعة داخل النطاق العمراني المحدد من قبل وزير البلديات والإسكان.

#### **س: ما المقصود بالبناء في اللائحة؟**

البناء: هو تشييد منشآت على الأرض بشكل كامل - عدا التسوير وما في حكمه - وفقاً لتراخيص البناء الصادرة لها وبما يتوافق مع الاشتراطات المتصلة بها

#### **س: ما المقصود بتطوير الأرض؟**

هو تنفيذ البنية التحتية بشكل كامل وفقاً للتراخيص الصادرة لها وبما يتوافق مع المتطلبات التنظيمية والمخطط المعتمد.

#### **س: من هو المكلف؟**

هو شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية - عدا عقارات الدولة - مسجل العقار باسمه وقت صدور فاتورة الرسم ويشمل ذلك من يخلفه شرعاً ونظاماً.

#### **س: ما المقصود بالنطاق الجغرافي؟**

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

#### **س: ماذا يُقصد بالمدينة؟**

المدينة: تشمل المدينة والمحافظة والمركز.

#### **س/ متى يبدأ تطبيق الرسم؟**

أعلنت وزارة البلديات والإسكان في موقعها الرسمي: توحيد موعد إصدار الرسوم السنوية للأراضي البيضاء الواقعة في النطاق الجغرافي لمدينة الرياض يبدأ اعتباراً من تاريخ ٢٠٢٦/١/١م



## التوصية القانونية المقترحة:

ينبغي على المالك أن يتحقق بدقة من توافق أرضه مع التعريفات الواردة في اللائحة التنفيذية، سواء من حيث خضوعها للنطاق العمراني المحدد من وزير البلديات والإسكان، أو انطباق وصف "الأرض البيضاء" عليها، أو استيفاء متطلبات البناء والتطوير وفق التراخيص والمخططات المعتمدة، وكذلك وضوح صفته كمكلف نظامًا، وموقع الأرض ضمن النطاق الجغرافي والمدينة الخاضعة لتطبيق الرسم، مع الاحتفاظ بجميع الصكوك والمستندات التي قد تثبت عدم شمولها أو تبرر أي استثناء نظامي.

## الحد الأدنى لمساحة الأرض الخاضعة للرسم



▪ في حال تعدد الملاك سواء كانوا ذوي صفة طبيعية (أفراد) أم صفة اعتبارية (شركات) فيكون كل شريك ملزمًا بسداد جزء من الرسم بقدر حصته من ملكية الأرض.

▪ يفرض الرسم على الأرض أو مجموع الأراضي التي يملكها المالك متى بلغت مساحتها (0,000) متر مربع فأكثر داخل النطاق الجغرافي المحدد بقرار الوزير





## التوصية القانونية المقترحة:

نظرًا لتعدد أوضاع الأراضي واختلاف صور الانتفاع بها وما يترتب على ذلك من خضوع بعضها للرسوم واستثناء البعض الآخر، نوصي الملاك المتشاركين بإعادة هيكلة ملكيتهم بوسائل نظامية، مثل تقسيم الأرض أو تأسيس شركات عقارية مالكة، لتوزيع الرسوم بشكل منظم وواضح - وسنذكر بعض الحلول العملية لاحقاً - وذلك لتفادي أي نزاعات أو خلافات محتملة بين الملاك بشأن تحمّل الرسم أو نسب توزيعه وآلية سداده، وبما يضمن وضوح الالتزامات المالية ويحفظ الحقوق ويعزز استقرار الملكية



## الجانب القانوني المتعلق بالشرائح والرسوم

جعلت اللائحة التنفيذية شرط الخضوع للرسوم أن تتجاوز مساحة الأرض (0,000) م<sup>2</sup> وبعد تحقق هذا الشرط، فإن الرسوم تُفرض وفق نسب محددة تختلف من شريحة إلى أخرى، ما يعني أن إدارة ملكية الأراضي بطريقة قانونية ومالية يمكن أن تُحدث فرقاً جوهرياً في حجم الالتزام.



## النسب النظامية:

الشريحة الأولى  
يفرض رسم سنوي  
بنسبة (١٠%)  
من القيمة العقار  
ذات الأولوية القصوى

الشريحة الثانية  
يفرض رسم سنوي  
بنسبة (٧,٥%)  
من القيمة العقار  
ذات الأولوية العالية

الشريحة الثالثة  
يفرض رسم سنوي  
بنسبة (٥%)  
من القيمة العقار  
ذات الأولوية المتوسطة

الشريحة الرابعة  
يفرض رسم سنوي  
بنسبة (٢,٥%)  
من القيمة العقار  
ذات الأولوية المنخفضة

لا يفرض رسم سنوي عليها وتحسب  
من ضمن مجموع الأراضي البيضاء المملوكة  
للمكلف داخل نطاق المدينة  
الشريحة الخامسة  
خارج نطاق الأولويات

## شروط تطبيق الرسم على الأرض :



1. أن تكون أرضاً بيضاء، فإذا كانت الأرض لا ينطبق عليها وصف الأرض البيضاء المنصوص عليه في النظام فلا تخضع للرسم كأن تكون مطورة.
2. أن تكون قابلة للتطوير أو البناء، فإذا كانت الأرض غير صالحة للبناء لاعتبارات طبيعية أو تنظيمية
3. أن تقع داخل نطاق تطبيق الرسم وفقاً للإعلان الصادر بشأنها، فالأرض لا تُعتبر خاضعة للرسم إلا إذا شملها الإعلان الرسمي الصادر من وزير البلديات والإسكان.
4. ألا تقل مساحتها أو مجموع مساحة الأراضي البيضاء المملوكة لمالك واحد الخاضعة للتطبيق في نطاق المدينة عن خمسة آلاف متر مربع، فيُفهم بأنه إذا كانت المساحة أقل من ذلك الحد أو كانت متفرقة بحيث لا يُستوفى مجموعها فلا تخضع للرسم.
5. أن يكون استخدامها ضمن الاستخدامات الواردة في قرار وزير البلديات والإسكان، في حال خصص القرار استخدامات معينة، وإلا فالأصل أن كل استخدامات الأراضي خاضعة للرسم وفقاً للمادة (١/٢) من اللائحة التنفيذية.



# متى يتوقف تطبيق رسم الأرض البيضاء؟

نصت اللائحة التنفيذية على أربعة شروط يتوقف تطبيق الرسم عند تحقق أي منها وهي:

1. انتهاء أي من اشتراطات تطبيق الرسم -وهي ما ذكرناها سابقاً- كأن تكون مساحة الأرض أقل من خمسة آلاف متر مربع.
2. وجود مانع يحول دون تصرف المكلف فيها، أثناء المدّة النظامية لسداد الرسم؛ على ألا يكون متسبباً أو مشاركاً في قيام المانع، كوجود نزاع قضائي قائم على ملكية الأرض حقيقي وليس صوري
3. وجود عائق يحول دون صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، أثناء المدّة النظامية لسداد الرسم؛ على ألا يكون المكلف متسبباً أو مشاركاً في قيام العائق، كأن تكون التراخيص من البلدية لم تصدر رغم امتثال صاحب الملكية لجميع متطلبات التراخيص.
4. إنجاز تطوير الأرض أو بنائها خلال المدّة النظامية لسداد الرسم، كأن يقوم مالك الأرض بتطوير البنية التحتية لها أو بنائها بشكل كامل قبل انتهاء فترة استحقاق الرسم.



## بعد بيان شروط توقف الرسم على الأرض البيضاء فهل يكون توقف تطبيق الرسم على كامل الأرض أو جزء منها؟

أوضحت اللائحة التنفيذية أنه في حال توقف الرسم عن جزء من الأرض البيضاء أو مجموع الأراضي البيضاء الخاضعة لتطبيق الرسم بعد صدور فاتورة الرسم، فيطبق الرسم على الجزء المتبقي

منها





## هل يحق لمالك أو ملاك الأرض الاعتراض على القرار الصادر بإخضاع الأرض لتطبيق الرسم أو القرار الصادر بتقدير قيمة الأرض أو مقدار الرسم المستحق على الأرض؟

نعم ، لقد كفل النظام لأصحاب الملكية في الأرض الاعتراض على هذه القرارات، على أن يقدموا اعتراضهم كتابةً إلى لجنة النظر في مخالفات أحكام نظام الرسوم الأراضي البيضاء خلال (٦٠) ستين يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار، كما ألزم النظام اللجنة بأن تبت بالاعتراض خلال (٦٠) ستين يوماً من تاريخ تقديمه، كما نص النظام على أن مضي المدة (٦٠) ستين يوم دون البت على الاعتراض يعد بمثابة صدور قرار برفضه ، وذلك حفظاً لوقت المعارض، ويجوز الاعتراض على قراراتها أمام المحكمة الإدارية المختصة.

## الجانب القانوني المتعلق بالالتزامات والجزاءات



أكدت اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء على التزام الملاك والشركات العقارية بتسجيل أراضيهم خلال المدد المحددة، والإفصاح بدقة عن البيانات والمستندات ذات العلاقة. ويترتب على الإخلال بهذه الالتزامات آثار نظامية متعددة، منها:

تعطيل الصفقات العقارية نتيجة إدراج الأرض ضمن قوائم المتعثرين لدى الجهة المختصة.

03

استمرار الرسوم على العقار حتى بعد انتقال الملكية إلى مالك جديد.

02

فرض غرامات مالية قد تصل إلى ضعف قيمة الرسم المستحق.

01

## الإجراءات والحلول المقترحة:



تضمين العقود العقارية (بيع/شراء/شراكة) بنوداً واضحة تنظم تبعة الرسوم والالتزامات بين الأطراف.

إعداد ملف قانوني متكامل يتضمن صك الملكية المخططات المعتمدة وأي موانع تنظيمية أو استثناءات.

التسجيل المبكر عبر المنصة المختصة، مع توثيق العملية وإشعارات الامتثال.

إنشاء آلية متابعة داخلية لدى الشركات العقارية لضمان دقة الالتزام وتفادي المخاطر المالية.

التسوية النظامية في حال وجود مخالفات سابقة، عبر التقدم بطلبات الإعفاء أو إعادة الجدولة وفق الضوابط.

الاستعانة بخبرات قانونية متخصصة لمتابعة المستجدات والقرارات التنفيذية أولاً بأول.



## الجانب القانوني المتعلق بالإعفاءات النظامية

- تتيح اللائحة التنفيذية للمكلف طلب الإعفاء من الرسوم إذا كانت الأرض خاضعة لعوائق نظامية أو شرعية تمنع تطويرها.
- من أمثلة ذلك: الأراضي الموقوفة، أو الأراضي المخصصة للمنفعة العامة، أو التي صدر بشأنها قرار رسمي يقيد الانتفاع بها.



## الإجراء القانوني المقترح

إعداد طلب إعفاء مرفق به المستندات المؤيدة (صكوك, قرارات, خطابات رسمية) والتقديم إلكترونياً في المهلة المحددة.

## الجانب القانوني المتعلق بتقييم الأراضي وتقدير الرسوم

- تُحتسب الرسوم بناءً على القيمة السوقية العادلة للأرض وفق معايير التقييم المعتمدة لدى الوزارة، وتُراجع هذه التقديرات بشكل دوري لضمان الشفافية والدقة.
- يحق للمالك مراجعة تقارير التقييم الصادرة، والاعتراض عليها إذا شابها خطأ أو مبالغة تؤثر في قيمة الرسوم المستحقة.



## الإجراء القانوني المقترح

إجراء مراجعة دقيقة للتقارير الصادرة، والاستعانة بمقيمين معتمدين لمقارنة التقدير مع القيمة الواقعية للأرض، وفي حال وجود اختلاف بالتقييم، يتم تقديم اعتراض مدعم بالمستندات ومن ثم رفعه للوزارة خلال المدة النظامية، بما يحفظ حق المالك في تقليل الالتزامات المالية.



## الجانب القانوني المتعلق بالالتزامات الزمنية

- أوجبت اللائحة التنفيذية على ملاك الأراضي البيضاء الالتزام بمواعيد محددة للإفصاح، وتقديم البيانات، وسداد الرسوم.
- التأخر في الالتزام بهذه المدد يترتب عليه غرامات مالية قد تصل إلى نسبة من قيمة الرسم، إضافة إلى تصنيف المالك ضمن قائمة غير الملتزمين.



## الإجراء القانوني المقترح

المتابعة النظامية الدقيقة لضمان الالتزام بالمواعيد النهائية، وحفظ ما يثبت تقديم الإفصاحات والسداد بشكل دوري.





## الجانِب القانوني المتعلق بالاعتراض والتظلم

- خوّل النظام الملاك الاعتراض على الرسوم أو الغرامات خلال (٦٠) يومًا من تاريخ التبليغ بالقرار.
- النظر في الاعتراضات يتم من قبل لجنة النظر في مخالفات أحكام نظام الرسوم الأراضي البيضاء وقد تؤيد القرار أو تعدله أو تلغيه.



## الإجراء القانوني المقترح

تقديم الاعتراض بأسلوب قانوني واضح مدعوم بالأدلة، ومتابعة مرافله حتى صدور القرار النهائي، مع الاستعداد لتقديم تظلم إضافي إن لزم وفق الأنظمة ذات الصلة.

بعد استعراض الجوانب القانونية والإجراءات المقترحة للتعامل مع اللائحة التنفيذية، يتضح أن نجاح الملاك والشركات العقارية في الامتثال يعتمد على حسن التخطيط واستباق التحديات.

# الحلول العملية لإعادة هيكلة الملكيات واستثمار الأراضي بما يتوافق مع الأنظمة واللوائح التنفيذية:

- **إعادة تنظيم الملكيات:** من خلال الكيانات النظامية (شركات، صناديق استثمار عقاري).
- **التقسيم الجزئي للأراضي:** بما يتفق مع الأنظمة، بحيث يُستفاد من أجزاء محددة للتطوير ويُخفَّض العبء المالي الكلي.
- **الدخول في شركات استثمارية:** عبر التعاقد مع مطورين أو مستثمرين مؤهلين لتقليل التكاليف وتحويل الرسوم إلى قيمة استثمارية.
- **إعادة تقييم الاستراتيجية العقارية:** بعض الملاك قد يستفيدون أكثر من بيع جزء من الأراضي وتوجيه العائد للتطوير في أجزاء أخرى، بدلاً من تحقُّل رسوم سنوية متراكمة.
- **الاستفادة من الاستثناءات النظامية:** كالأراضي غير القابلة للتطوير لوجود عوائق تنظيمية أو عدم توفر خدمات أساسية، مع توثيق ذلك.
- **التأجير طويل الأجل للأراضي:** استثمار الأراضي البيضاء عبر عقود إيجار طويلة الأجل بما يحقق عائداً ويُعفي من الرسوم
- **تطوير الأرض :** المسارعة في استخراج تراخيص البناء والتنفيذ الفعلي لتفادي إدراج الأرض في نطاق الأراضي البيضاء الخاضعة للرسوم.

ما سبق يُمثل مجموعة من الحلول النظامية والعملية للتعامل مع رسوم الأراضي البيضاء، وهي أمثلة عامة يمكن أن يستفيد منها الملاك لتقليل الأعباء وتعظيم العوائد. ومع ذلك، **فإن الاجتماع مع العميل ومناقشة تفاصيل وضعه العقاري بدقة** يتيح الفرصة لتقديم استشارات أعمق، وفهم احتياجاته وأهدافه الخاصة، **ومن ثم ابتكار حلول إضافية** أكثر ملاءمة تحقق له الامتثال للنظام وتزيد من القيمة المضافة لاستثماراته

# هل صدر إعلان من وزير البلديات والإسكان بتحديد النطاقات الجغرافية لتطبيق رسوم الأراضي البيضاء؟

**نعم،** أعلن وزير البلديات والإسكان معالي أ. ماجد الحقييل بتاريخ ٢٧/٨/٢٠٢٥م تحديد النطاقات الجغرافية لرسوم الأراضي البيضاء في مدينة الرياض، وبإمكانكم الإطلاع على تفاصيل الخريطة الجغرافية والأحياء المستهدفة وإنطباق الشرائح المحددة لكل منطقة وذلك عبر موقع الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة من الرابط التالي:

اضغط هنا



# خاتمة

وفي ختام هذا العرض لأبرز ملامح اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء، نؤكد أن تطبيق أحكامها يتطلب دراية دقيقة وفهماً متكاملاً لمفرداتها النظامية وما يرتبط بها من التزامات واستثناءات. ومن هذا المنطلق، فإننا في شركة آت محامون ومستشارون نضع خبراتنا القانونية المتخصصة بين يدي عملائنا الكرام، ونبدي استعدادنا لتقديم الدعم الشامل من خلال ما يلي:

- **تقديم الاستشارات القانونية المتخصصة** المتعلقة بمدى خضوع الأراضي لأحكام النظام أو استثنائها منه.
- **إعداد ومراجعة المذكرات القانونية والاعتراضات** المقدمة للجهات المختصة بشأن فرض الرسوم أو طلب الإعفاء.
- **التمثيل القانوني أمام اللجان والجهات المختصة** للفصل في المنازعات ذات الصلة بالنظام.
- **تقديم الرأي القانوني حول استراتيجيات التطوير العقاري** بما يتوافق مع المتطلبات التنظيمية، لضمان تفادي فرض الرسوم.
- **بحث الحلول العملية والبدائل النظامية** التي من شأنها تلافي أو منع إخضاع الأراضي للرسوم، بما يحافظ على مصالح العملاء ويعزز من فرص استثمارهم.
- **إعداد الدراسات والتقارير القانونية** التي تساعد أصحاب الأراضي والمستثمرين على اتخاذ قرارات مبنية على أسس نظامية واضحة.
- **متابعة التحديثات النظامية واللوائح التنفيذية** وتزويد العملاء بها بشكل دوري لضمان الامتثال الكامل.

# أكثر الأسئلة التي وصلتنا من العملاء؟

**هل تُطبق الرسوم على جميع الأراضي التي أملكها أم فقط التي تقع داخل**

**النطاق العمراني؟**

تُطبق الرسوم فقط على الأراضي البيضاء الواقعة داخل النطاق العمراني المعلن. أما الأراضي خارج النطاق فلا تُفرض عليها رسوم، لكنها تدخل في حساب مجموع المساحات للمالك إذا كانت له ملكيات أخرى داخل النطاق.

**إذا كانت لدي أرض مساحتها (0,000) م<sup>2</sup> مملوكة لشركة، فهل تُفرض عليها**

**الرسوم؟**

نعم، تخضع الأرض للرسوم متى ما تجاوزت مساحتها (0,000) م<sup>2</sup> داخل النطاق العمراني.

**هل يُحتسب مجموع ملكيات الشركاء أو الورثة عند تطبيق الرسوم؟**

يُحتسب ملكية كل شريك أو وارث وفق حصته، ولكن إذا كان المالك شخصاً واحداً أو كياناً واحداً فُتحتسب المساحات بمجموعها.

**ما هي الشرائح وكيف تُحسب الرسوم؟**

تُقسم الأراضي الخاضعة للرسوم إلى شرائح بنسب مختلفة، لكن الأساس أن جميع الأراضي التي تتجاوز (0,000) م<sup>2</sup> داخل النطاق العمراني تُطبق عليها الرسوم، وتختلف النسبة باختلاف الشريحة.

**هل تفرض الرسوم على الأراضي الواقع بشأنها نزاع قضائي؟**

تعفى الأراضي التي يثبت نظاماً وجود مانع يحول دون التصرف فيها، كوجود نزاع قضائي حقيقي وليس صوري.

**هل بناء السور يعني من الرسوم؟**

بناء السور وحده لا يعني من الرسوم لأنه لا يعد تطويراً ولا بناءً وفق الاصطلاح النظامي.

**هل بالإمكان استرداد الرسم بعد سداده؟**

نعم، وذلك في حدود وحالات معينة.

وانطلاقاً من حرصنا على تقديم حلول قانونية دقيقة وملائمة لكل عميل، فإننا نؤكد أن عقد اجتماع مباشر مع العميل هو الخطوة المثلى للتعرف على احتياجاته الخاصة وتقديم الخدمة المناسبة له.

وبإمكانكم الاطلاع على الملف التعريفي للشركة عبر النقر على الأيقونة المخصصة لذلك



تواصل معنا

الرياض - حي الملقا - طريق أس بن مالك ✉ INFO@at-lawfirm.sa ☎ 0565596555 📍