

مشروع اللائحة التنفيذية لنظام تملك غير السعوديين للعقار

المادة الأولى: (تعريفات)

يكون للألفاظ والعبارات الواردة في اللائحة معاني الألفاظ والعبارات الواردة في النظام، ويُقصد بالعبارات الآتية -أيما وردت في هذه اللائحة- المعاني المبينة أمام كل منها:

النظام: نظام تملك غير السعوديين للعقار.

اللائحة: اللائحة التنفيذية لنظام تملك غير السعوديين للعقار.

الهيئة: الهيئة العامة للعقار.

النطاق الجغرافي: المنطقة أو المساحة المحددة ضمن إقليم المملكة العربية السعودية التي يجوز فيها تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار.

الهوية الرقمية: وثيقة رقمية تصدر عن وزارة الداخلية، تتضمن بيانات تعريفية معتمدة تستخدم لإثبات هوية الفرد وإجراء المصادقة في التعاملات.

الممثل النظامي: من يملك صلاحية تمثيل الشخص ذي الصفة الاعتبارية نظاماً، ويشمل ذلك المدير أو من يفوضه بموجب وكالة رسمية معتمدة.

وسائل الدفع الإلكترونية المعتمدة: التقنيات أو الأنظمة التي تُمكن من تحويل الأموال أو سداد الالتزامات المالية عبر الوسائط الرقمية، والمعتمدة من البنك المركزي السعودي، وتشمل على سبيل المثال لا الحصر: بطاقات الدفع، والتحويلات البنكية الإلكترونية، والمحافظ الرقمية، والتطبيقات المصرفية المعتمدة.

المادة الثانية: (إجراءات تملك غير السعوديين للعقار)

- ١- يشترط لتملك غير السعودي للعقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار أو التصرف بها، وجود هوية سارية من الهويات المصدرة وفقاً لأنظمة المملكة.
- ٢- تنشئ الهيئة بوابة إلكترونية لتملك غير السعودي للعقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار، ترتبط بالسجل العقاري، وأن يكون دخول المستفيدين للمنصة الإلكترونية من خلال منصة النفاذ الوطني.

٣- يجب أن تكون جميع العمليات المالية المتصلة بتملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار من خلال وسائل الدفع الإلكترونية المعتمدة بالمملكة.

المادة الثالثة: (تملك غير السعودي ذي الصفة الطبيعية للعقار المخصص لسكنه)

١- يعد زوج وأصول وفروع غير السعودي الذين يعيلهم، تابعين له لأغراض تملك العقار المخصص لسكنه -وفقاً للفقرة (٣) من المادة الثانية من النظام-، ولا يجوز لأي منهم الانفراد بتملك عقار مخصص للسكن إلا إذا انتفت الإعالة من خلال الوثائق المعتمدة في المملكة.

٢- تثبت حالة الزوجية والإعالة للأصول والفروع من خلال الوثائق المعتمدة في المملكة.

المادة الرابعة: (متطلبات إنفاذ أحكام النظام المقررة على غير السعودي غير المقيم في المملكة)

١- على غير السعودي ذي الصفة الطبيعية غير المقيم في المملكة قبل تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار، الآتي:

أ- إصدار هوية رقمية وتفعيلها عبر منصة خدمات وزارة الداخلية "أبشر".

ب- فتح حساب بنكي داخل المملكة.

ج- إصدار رقم اتصال سعودي باسم حامل الهوية الرقمية.

٢- تتحقق الجهات من حامل الهوية عند كل إجراء يتعلق بالتصرف العقاري، وفقاً للأنظمة والضوابط المعتمدة.

المادة الخامسة: (تملك الشركة السعودية للعقارات اللازمة لمزاولة أنشطتها ولسكن العاملين فيها)

١- للشركة - المشار إليها في الفقرة (١) من المادة الثالثة من النظام- تملك العقار خارج النطاق الجغرافي في الآتي:

أ- مزاولة نشاط الشركة الاستثماري.

ب- مقر الشركة وفروعها الإدارية أو الاستثمارية.

ج- سكن العاملين فيها.

٢- يقتصر تملك الشركة للعقار خارج النطاق الجغرافي على حدود الاحتياج الفعلي لها، بعد موافقة وزارة الاستثمار.

المادة السادسة:

لا يخل أي تعديل للنطاق الجغرافي بأي حقوق عينية اكتسبها غير السعودي، ويتعين إعمال الأفضل له في جميع الأحوال.

المادة السابعة: (تسجيل الشركة غير السعودية)

١- على الشركة غير السعودية قبل تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار الآتي:

أ- التسجيل لدى وزارة الاستثمار، وأن يكون الممثل النظامي للشركة حاصلاً على هوية من الهويات المصدرة وفقاً لأنظمة المملكة.

ب- الإفصاح عن الملاك -المباشرين وغير المباشرين- للشركة.

ج- فتح حساب بنكي داخل المملكة.

٢- تصدر وزارة الاستثمار عند موافقتها رقم تسجيل المنشأة.

٣- تلتزم الشركة غير السعودية بتحديث أي تغيرات جوهرية طارئة على ملكية رأس المال أو نحوها.

٤- تصدر الهيئة بالتنسيق مع وزارة الاستثمار الدليل الإجرائي لتسجيل الشركة غير السعودية.

المادة الثامنة: (تسجيل الكيان غير الربحي غير السعودي)

١- على الكيان غير السعودي غير الربحي قبل تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار الآتي:

- أ- التسجيل لدى المركز الوطني لتنمية القطاع غير الربحي، وأن يكون الممثل النظامي للكيان حاصلًا على هوية من الهويات المصدرة وفقاً لأنظمة المملكة.
- ب- الإفصاح عن المسيطرين-المباشرين وغير المباشرين- للكيان.
- ج- فتح حساب بنكي داخل المملكة.
- ٢- يصدر المركز الوطني لتنمية القطاع غير الربحي عند موافقته رقم تسجيل المنشأة.
- ٣- يلتزم الكيان المسجل بتحديث أي تغيرات جوهرية طارئة عليه.
- ٤- تصدر الهيئة بالتنسيق مع المركز الوطني لتنمية القطاع غير الربحي الدليل الإجرائي لتسجيل الكيان غير الربحي غير السعودي.

المادة التاسعة: (استثمار غير السعودي للحقوق العينية على العقار)

لغير السعودي استثمار الحقوق العينية على العقار بعد استيفاء متطلبات نظام الاستثمار والحصول على التراخيص اللازمة.

المادة العاشرة: (رسم تصرف غير السعودي بالعقار)

تكون نسبة رسم تصرف غير السعودي بالحقوق العينية على العقار في المملكة من قيمة الحق العيني، وذلك وفقاً للآتي:

النطاق الجغرافي	نوع الحق العيني	الغرض من الحق العيني (الاستعمالات)	قيمة الرسم
مدينة الرياض	جميع أنواع الحقوق العينية	سكني	٢,٥%
		تجاري - صناعي - زراعي	٠%
محافظة جدة	جميع أنواع الحقوق العينية	سكني	٢,٥%
		تجاري - صناعي - زراعي	٠%
مدينة مكة المكرمة	جميع أنواع الحقوق العينية	سكني	٢,٥%
		تجاري - صناعي - زراعي	٠%
	جميع أنواع الحقوق العينية	سكني	٢,٥%

المدينة المنورة		تجاري - صناعي - زراعي	٠%
المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة	حق الانتفاع	سكني	٠%
بقية مناطق المملكة	جميع أنواع الحقوق العينية	تجاري - صناعي - زراعي	٢,٥%
		سكني - تجاري - صناعي - زراعي	٠%

المادة الحادية عشرة: (التصرفات الخاضعة للرسوم بنسبة الصفر)

يُعد التصرف العقاري من غير السعودي خاضعاً للرسم بنسبة (٠%) في أي من الحالات الآتية:

- ١- التصرف العقاري الذي يُنفذ بموجب حكم قضائي نهائي، أو أمر صادر من جهة قضائية مختصة.
- ٢- التصرف العقاري الذي يكون ناتجاً عن نزع ملكية للمنفعة العامة، أو عن وضع يد مؤقتة على العقار، وفقاً للأنظمة والتعليمات.
- ٣- التصرف العقاري دون مقابل إلى وقف عام أو خاص أو مشترك، أو إلى جهة حكومية، أو شخصية اعتبارية عامة، على أن يكون موثقاً لدى الجهة المختصة.
- ٤- التصرف العقاري الذي يتم فيه رد العقار إلى المالك غير السعودي الذي سبق له التصرف فيه، بشرط أن يكون خلال تسعين (٩٠) يوماً من تاريخ توثيق التصرف الأول، ودون تغيير في وصف العقار أو في المقابل المالي المتفق عليه في التصرف محل الرد.
- ٥- التصرف العقاري في قسمة العقار الشائع بين الشركاء، بشرط ألا يترتب عليه زيادة في نصيب أي منهم.

المادة الثانية عشرة: (التفتيش والرقابة)

- ١- يتولى مفتشون -يصدر بتحديدهم قرار من الهيئة- مجتمعين أو منفردين ضبط مخالفات أحكام النظام واللائحة، وإثباتها، وتحديد الهيئة آلية عملهم.
- ٢- يجوز استخدام الوسائل الإلكترونية الحديثة عند ممارسة صلاحيات التفتيش والضبط.

٣- للمفتشين في سبيل تأدية مهامهم البحث والتحري ومتابعة البلاغات والشكاوى عن مخالفات النظام واللائحة، ولهم الاستعانة برجال الضبط الجنائي عند الاقتضاء؛ لدعمهم في عملهم وضبطهم للمخالفات.

المادة الثالثة عشرة: (وسائل الإبلاغ)

يعد التبليغ الوارد في النظام واللائحة منتجاً لآثاره النظامية إذا تم بإحدى الوسائل الآتية:

- ١- الرسائل النصية المرسلة عبر الهاتف المحمول الموثق.
- ٢- البريد الإلكتروني.
- ٣- أحد الحسابات المسجلة في أي من الأنظمة الآلية الحكومية.
- ٤- البريد المسجل.

المادة الرابعة عشرة: (أحكام ختامية)

تعد الهيئة الدليل الإجرائي والنماذج والأدلة اللازمة لتملك غير السعوديين للعقار، وفقاً لأحكام النظام واللائحة، وتعتمد بقرار من مجلس إدارة الهيئة.

المادة الخامسة عشرة:

يعمل باللائحة اعتباراً من تاريخ العمل بالنظام.

ملحق: جدول تصنيف مخالفات أحكام نظام تملك غير السعوديين للعقار ولائحته التنفيذية والعقوبات المقررة لها.

البند	المخالفة	العقوبة	
		المرّة الأولى	المرّة الثانية
١	تقديم غير السعودي متعمداً معلومات غير صحيحة أو مضللة تؤدي إلى تملكه للعقار أو اكتسابه أيّاً من الحقوق العينية الأخرى على العقار	أ- غرامة (٥ %) من قيمة الحق العيني محل المخالفة بما لا يزيد على (١٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرة ملايين ريال. ب- بيع الحق العيني على العقار.	
٢	تقديم شركة سعودية يشترك في ملكية رأس مالها شخص أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذين لا يتمتعون بالجنسية السعودية، معلومات غير صحيحة بشأن احتياجها الفعلي لتملك عقار بغرض ممارسة نشاطها أو سكن العاملين، للحصول على موافقة وزارة الاستثمار.	غرامة لا تقل عن (٠,٥ %) ولا تزيد على (١ %) من قيمة الحق العيني المكتسب زيادة عن الاحتياج الفعلي، وبما لا يزيد على (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليوني ريال	
٣	إعاقة المفتشين أو عدم تمكينهم من أداء مهامهم التفتيشية وفقاً لما تقتضي به الأنظمة والتعليمات.	الإنذار	
٤	عدم معالجة المخالفة أو تصحيحها خلال المهلة الزمنية التي تحددها لجنة النظر في المخالفات والعقوبات المقررة لها.	الإنذار	
٥	عدم قيام الشركة غير السعودية المسجلة لدى وزارة الاستثمار بتحديث التغيرات الجوهرية الطارئة على ملكية رأس المال أو نحوها.	الإنذار	

البند	المخالفة	العقوبة	
		المرّة الأولى	المرّة الثانية
٦	عدم قيام الكيان غير الربحي غير السعودي المسجل لدى المركز الوطني لتنمية القطاع غير الربحي بتحديث أي تغييرات جوهرية طارئة عليه.	الإنذار	غرامة لا تقل عن (٠,٥%) ولا تزيد على (١%) من قيمة آخر حق عيني مكتسب قبل حدوث التغييرات الجوهرية الطارئة على ملكية رأس المال أو ما في حكمها، وبما لا يزيد على (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال