



المذكرة التوضيحية

مشروع تعديل نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٧/٠٤/١٤٢١ هـ

١٤٤٣ هـ / ٢٠٢٢ م



المحتوى

- ١ . السند النظامي لاختصاص وزارة الاستثمار بطلب إصدار المقترح
- ٢ . أهداف المشروع
- ٣ . الفئة المستهدفة
- ٤ . العناصر الرئيسية للمشروع
- ٥ . الأسباب التي دعت وزارة الاستثمار إلى إعداد المشروع.
- ٦ . شرح مواد المقترح بشكل واضح.
- ٧ . نبذة عن التشريعات والتجارب الدولية التي استفيد منها عند إعداده، وأهم النصوص النظامية الواردة في تلك التشريعات.
- ٨ . بيان الآثار المالية والاقتصادية والوظيفية المتوقعة التي قد تنتج عند تطبيقه بشكل محدد. وبيان الآثار الاجتماعية.
- ٩ . جدول يتضمن بيان بالأنظمة والأحكام النظامية الواردة في الأنظمة واللوائح وما في حكمها، والأوامر الملكية، وقرارات مجلس الوزراء، والأوامر السامية، التي سيترتب على صدور المقترح إلغاؤها أو تعديلها، وما يقابلها من أحكام مقترحة مع ذكر أسباب ذلك.
- ١٠ . الاتفاقيات الدولية (وما في حكمها) التي تكون المملكة طرفاً فيها ذات العلاقة المباشرة، وما تضمنته من التزامات على المملكة.

تمهيد :

أعدت هذه المذكرة التوضيحية وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٧١٣) وتاريخ ٣٠/١١/١٤٣٨ هـ. وقرار مجلس الوزراء برقم ٤٧٦ بتاريخ ١٥/٧/١٤٤١ هـ، بشأن الضوابط المطلوب مراعاتها عند إعداد ودراسة مشروعات الأنظمة واللوائح وما في حكمها (المحدثة).

أولاً : السند النظامي لاختصاص وزارة الاستثمار بطلب إصدار المقترح

- ١ - قرار مجلس الوزراء رقم (٥٩٤) بتاريخ ١٣/١٠/١٤٤٢ هـ، المتضمن في المادة (الثانية) الفقرة (٣) على " اقتراح مشروعات الأنظمة المتعلقة بالاستثمار، ومراجعة الأنظمة القائمة واقتراح تعديلها، ورفعها لاستكمال الإجراءات النظامية اللازمة".
- ٢ - نظام الاستثمار الأجنبي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ ٥/١/١٤٢١ هـ، القاضي في المادة (الثامنة) على " يجوز للمنشأة الأجنبية المرخص لها بموجب هذا النظام تملك العقارات اللازمة في حدود الحاجة لمزاولة النشاط المرخص أو لغرض سكن كل العاملين بها أو بعضهم وذلك وفقاً لأحكام تملك غير السعوديين للعقار".
- ٣ - توصية اللجنة الدائمة لمجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (١-٢٧/٤٣/د) في شأن عدد من الموضوعات العقارية.

ثانياً : أهداف مشروع تعديل النظام :

يهدف مشروع تعديل نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٧/٤/١٤٢١ هـ لرفع وتحسين كفاءة وفعالية الإجراءات والضوابط المتعلقة بتملك وانتفاع غير السعوديين ذوي الصفة الطبيعية والاعتبارية

للعقار او الانتفاع به في مدن ومناطق اقتصادية في المملكة مستهدفة بالتطوير بما في ذلك مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، والمأمول أن يسهم التعديل المقترح على النظام في تعزيز القدرة التنافسية والتسويقية لقطاع العقار في المملكة ويحفز النمو في القطاعات الاقتصادية الأخرى وبالإضافة إلى ذلك، فإن تمكين غير السعوديين من التملك يجذب الأموال بضوابط وأحكام تنظم وتساهل التملك في مناطق معينة مستهدفة بالتطوير ومن أبرز الأهداف التي تدعو إلى تعديل مشروع النظام ما يلي :

■ الأهداف الاقتصادية والتنموية المرجوة من تملك غير السعوديين للعقار بالمملكة:

- ١ . تعزيز التنمية الاقتصادية.
- ٢ . زيادة نسبة مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي للمملكة.
- ٣ . تهيئة بيئة أعمال أكثر تنافسية وتعزيز تنمية المشاريع.
- ٤ . زيادة الطلب على العقار.
- ٥ . تحسن ميزان المدفوعات.
- ٦ . المساهمة في تحقيق التوازن بين العرض والطلب على العقار.
- ٧ . زيادة نصيب المملكة من تدفق الاستثمار الأجنبي ..
- ٨ . خفض التحويلات الأجنبية.
- ٩ . تنشيط السياحة.

■ الأهداف الاجتماعية المرجوة من تملك غير السعوديين للعقار بالمملكة:

- ١ . زيادة رأس المال الاجتماعي
- ٢ . زيادة معدلات التوظيف للعاملين في مجال البناء والعقار.
- ٣ . العمل على تطوير المناطق الأقل نمواً وزيادة الطلب على العقارات بها.
- ٤ . زيادة دخول العاملين بالقطاع.

ثالثاً : الفئة المستهدفة :

الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين غير السعوديين المقيمين وغير المقيمين، ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي من الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين .

رابعاً : العناصر الرئيسية لمشروع تعديل النظام :

عند إعداد مشروع تعديل النظام تمت دراسة الأنظمة والتنظيمات المحلية والدولية (المقارنة)، ، وفيما يلي العناصر الرئيسية للمقترح :

- السماح للأشخاص غير السعوديين الطبيعيين أو الاعتباريين بتملك العقار او الانتفاع به في مدن ومناطق اقتصادية في المملكة مستهدفة بالتطوير بما في ذلك مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وفق القواعد التي تحددها الهيئات المشرفة على تلك المناطق
- تنظيم الإجراءات المتعلقة بانتقال الملكية في العقارات لغير السعوديين .
- تعديل اسم النظام ليصبح نظام العقار لغير السعودي .
- تحديد مدة حق الانتفاع .
- تحديد الجهة المختصة بإعداد اللائحة التنفيذية لهذا النظام .
- تحديد اختصاصات الجهات ذات العلاقة وفقاً لنطاقها الجغرافي .
- آلية معالجة الفجوات التنظيمية .

خامساً : الأسباب التي دعت إلى اقتراح تعديل هذا النظام :

تتلخص الأسباب التي دعت إلى إعداد مشروع تعديل النظام فيما يأتي:

- ١ . توجيه صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية .
حفظة الله - الوارد في توصية اللجنة الدائمة لمجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (١-٢٧/٤٣/د) في شأن عدد من الموضوعات العقارية .

- ٢ . دعم منظومة الأنظمة المتعلقة بال عقار، باعتبار حق الانتفاع أحد مكوناته الرئيسية وجانباً مؤثراً بها.
- ٣ . الأثر الاقتصادي المتوقع نتيجة دخول الاستثمارات الأجنبية وتمكين الانتفاع في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.
- ٤ . تحقيقاً لرؤية المملكة ٢٠٣٠ والبرامج والمبادرات المنبثقة منها، التي تهدف إلى تطوير البيئة التشريعية والتنظيمية للقطاع العقاري بشكل عام والسماح بتملك غير السعوديين لتحقيق زيادة في معدل التنمية الاقتصادية ، وإيجاد بيئة جاذبة تساهم في تسهيل سبل العيش والعمل في المملكة وإتاحة فرص لغير السعوديين لتملك العقار في مناطق معينة.
- ٥ . استحداث فرص استثمارية وصفقات استثمار أجنبية في هذا القطاع.
- ٦ . تطوير البيئة التشريعية بشأن حق انتفاع غير السعودي واستثماره داخل المملكة.
- ٧ . التأثير الإيجابي على ميزان المدفوعات نتيجة شراء غير السعوديين للعقارات والذي بدوره يؤدي إلى زيادة رصيد العملات الأجنبية.
- ٨ . خلق التوازن في العرض والطلب لمختلف الشرائح، وزيادة العرض من الوحدات السكنية
- ٩ . دعم قطاع الإنشاءات السعودي في زيادة المعروض من المنتجات العقارية المطورة وتحسين نوعية العقار المعروض ليوافق المعروض عالمياً بما يخدم السوق العقاري.
- ١٠ . السماح للأشخاص غير السعوديين الطبيعيين بتملك العقار أو الانتفاع به في مدن ومناطق اقتصادية في المملكة مستهدفة بالتطوير وفق قواعد تدعم زيادة الطلب الخارجي على العقار ونمو الأنشطة الاقتصادية المختلفة في بقية القطاعات

الاقتصادية كأحد الوسائل التي تتبعها سياسة المملكة لتحقيق زيادة نسبة مساهمة القطاع العقاري بالنتائج المحلي الإجمالي.

١١ . العمل على تطوير المناطق المستهدفة وزيادة الطلب على العقارات بها لتحقيق التنمية المتوازنة في المشاريع التي تعمل المملكة على تطويرها مثل القدية ومشروع أمالا السياحي ومشروع نيوم.

١٢ . زيادة حصيلة الإيرادات الحكومية من الضرائب والرسوم العقارية المدفوعة للحكومة من قبل المستثمرين.

١٣ . وضوح سياسات وإجراءات المملكة في الترويج للاستثمار العقاري.

١٤ . توحيد وتبسيط إجراءات التملك والاستثمار العقاري.

١٥ . تحقيق وحدة النظام الخاص بالتملك والاستثمار العقاري للأجنبي، وإنهاء تعدد الأنظمة وتعارض أحكامها.

١٦ . زيادة التنافسية وتنشيط سوق العقار، وخلق فرص وظيفية .

سادساً : شرح مواد المقترح بشكل واضح

المادة	النص الحالي	النص المقترح	الشرح
الأولى	أ - يجوز للمستثمر غير السعودي من الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له بمزاولة أي نشاط مهني أو حرفي أو اقتصادي تملك العقار اللازم لمزاولة ذلك النشاط، ويشمل العقار اللازم لسكنه وسكن العاملين لديه، وذلك بعد موافقة الجهة التي أصدرت الترخيص. كما يجوز استئجار العقار المشار إليه مع مراعاة ما ورد في المادة الخامسة من هذا النظام.	١ - لغير السعودي من الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له من الجهة المختصة اكتساب حق الملكية أو حق الارتفاق أو الانتفاع على عقار بما في ذلك استثماره، وذلك وفق الضوابط والشروط والقواعد التي تحددها اللائحة لهذا النظام.	أتاح المقترح لغير السعودي من الأشخاص الطبيعية والاعتبارية المرخصة اكتساب حق الملكية وحق الانتفاع على أي عقار ويشمل ذلك الاستثمار، بالإضافة إلى دمج أحكام المواد الأولى والثانية من النظام الحالي في المادة المقترحة. وكذلك تضع الجهة المختصة أو لجنة مشكلة لهذا الغرض ضوابط وشروط التملك في اللائحة التنفيذية، مع
		٢ - يصدر بأمر من رئيس مجلس الوزراء لائحة تنظم حق الانتفاع في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.	

المادة	النص الحالي	النص المقترح	الشرح
	ب - إذا كان الترخيص المشار إليه يشمل شراء مبان أو أراض لإقامة مبان عليها واستثمارها بالبيع أو التأجير فيجب ألا تقل التكلفة الإجمالية للمشروع أرضا وبناء عن ثلاثين مليون ريال، ويجوز لمجلس الوزراء تعديل هذا المبلغ. كما يشترط أن يتم استثمار ذلك العقار خلال خمس سنوات من ملكيته.		تنظيم حق الانتفاع في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة من خلال لوائح تصدر بعد صدور هذا النظام.
الثانية	يسمح للأشخاص غير السعوديين ذوي الصفة الطبيعية المقيمين في المملكة إقامة نظامية بتملك العقار لسكنهم الخاص، وذلك بعد الترخيص لهم من وزارة الداخلية.		
المادة الثالثة	يجوز - على أساس المعاملة بالمثل - للممثلات الأجنبية المعتمدة بالمملكة بتملك المقر الرسمي ومقر السكن لرئيسها وأعضائها، ويجوز للهيئات الدولية والإقليمية في حدود ما تقضي به الاتفاقيات التي تحكمها تملك المقر الرسمي لها، وذلك كله بشرط الحصول على ترخيص من وزير الخارجية .	يجوز - على أساس المعاملة بالمثل - للممثلات الأجنبية المعتمدة بالمملكة المقر الرسمي ومقر السكن لرئيسها وأعضائها، ويجوز للهيئات الدولية والإقليمية في حدود ما تقضي به الاتفاقيات التي تحكمها تملك المقر الرسمي لها، وذلك كله بشرط الحصول على ترخيص من وزير الخارجية .	لا يوجد تعديلات
الرابعة	يجوز بموافقة من رئيس مجلس الوزراء -في غير الحالات السابقة- تملك العقار للسكن الخاص.	حذف هذه المادة	الافتقار بنص المادة الأولى الثانية من مقترح التعديل.
الخامسة	١- لا يجوز لغير السعودي بأي طريق غير الميراث اكتساب حق الملكية أو حق الارتفاق أو الانتفاع على عقار	لا يجوز بأي طريق غير الميراث اكتساب حق التملك أو الانتفاع أو الارتفاق على عقار واقع داخل حدود الحرمين	منحت هذه المادة حق التملك وحق الانتفاع على عقار داخل حدود المملكة بما في ذلك مدينتي مكة

المادة	النص الحالي	النص المقترح	الشرح
	<p>واقع داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، ويستثنى من ذلك اكتساب حق الملكية إذا اقترن بها وقف العقار المملوك طبقاً للقواعد الشرعية على جهة معينة سعودية وبشرط أن ينص في الوقف على أن يكون للجهة المختصة بالأوقاف حق النظارة على الموقوف. وفقاً لما تحدده اللائحة.</p> <p>٢- يقصد بعبارة (لغير السعودي) الواردة في الفقرة (١) من هذه المادة ما يأتي :</p> <p>أ- الشخص ذو الصفة الطبيعية الذي لا يحمل الجنسية السعودية.</p> <p>ب - الشركة غير السعودية.</p> <p>ج - الشركة السعودية التي يؤسسها - أو يشارك في تأسيسها أو يمتلك أسهماً فيها - أي شخص ذي صفة طبيعية أو اعتبارية لا يحمل الجنسية السعودية، ويستثنى من ذلك :</p> <p>١- البنوك وشركات التمويل العقاري المرخص لها من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي، على أن يقصر ذلك على تملكها للعقارات من أجل تمويلها لمن يحمل الجنسية السعودية، وكذلك العقارات المخصصة لمقراتها، أو مقرات</p>	<p>الشريفيين، وذلك بالنسبة للأشخاص المحظور عليهم دخولهما، وتحدد اللائحة الأحكام اللازمة لذلك.</p>	<p>المكرمة والمدينة المنورة بشكل صريح، حيث نص النظام الحالي على حظر هذا الحق، مما يحقق النتائج المرجوة من اقتراح تعديل هذا النظام. مع التأكيد في هذه المادة على صلاحيات الأجهزة المستقلة مثل: الهيئة الملكية لمكة المكرمة والمشاعر المقدسة وهيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة وغيرها في ممارسة اختصاصاتها المتعلقة بالحقوق الواقعة على العقار. وسوف تحدد اللائحة التنفيذية شروط وأحكام هذي الحقوق.</p>

المادة	النص الحالي	النص المقترح	الشرح
	<p>فروعها، أو اللازمة لممارسة نشاطها، وذلك وفق ضوابط تضعها مؤسسة النقد العربي السعودي.</p> <p>٢- الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية، وذلك وفق ضوابط تضعها هيئة السوق المالية بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.</p> <p>٣- ما يحدده مجلس الوزراء وفق ضوابط يضعها لهذا الغرض.</p> <p>د. الأشخاص أو الفئات التي يقرر مجلس الوزراء أو رئيس مجلس الوزراء إدراجها ضمن هذه الفئة.</p>		
السادسة	يحظر على كتاب العدل أو أي جهة أخرى مختصة توثيق أي تصرف لا يتفق وأحكام هذا النظام.	يحظر على كتاب العدل أو أي جهة أخرى مختصة توثيق أي تصرف لا يتفق وأحكام هذا النظام.	لا يوجد تعديلات
السابعة	<p>لا يخل تطبيق أحكام هذا النظام بما يأتي:</p> <p>أ - حقوق الملكية التي ترتبت لغير السعوديين بموجب الأنظمة السابقة، ويتعين إعمال أحكام هذا النظام بعد نفاذه عند انتقال ملكية العقار.</p> <p>ب - المزايا التي تضمنتها القواعد المنظمة لتملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.</p> <p>ج - اكتساب حق الملكية أو أي حق عيني أصلي آخر على عقار عن طريق الميراث.</p> <p>د - الأنظمة وقرارات مجلس الوزراء</p>	<p>لا يخل تطبيق أحكام هذا النظام بما يأتي:</p> <p>أ - حقوق الملكية التي ترتبت لغير السعوديين بموجب الأنظمة السابقة، ويتعين إعمال أحكام هذا النظام بعد نفاذه عند انتقال ملكية العقار.</p> <p>ب - المزايا التي تضمنتها القواعد المنظمة لتملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.</p> <p>ج - اكتساب حق الملكية أو أي حق عيني أصلي آخر على عقار عن طريق الميراث.</p> <p>د - الأنظمة وقرارات مجلس الوزراء</p>	<p>تم إضافة فقرة جديدة (هـ) تنص على عدم الإخلال بتطبيق أحكام هذا النظام فيما يتعلق بالحقوق والمزايا التي تتضمنها الأنظمة والتنظيمات ذات الصلة.</p>

المادة	النص الحالي	النص المقترح	الشرح
	والأوامر السامية التي تمنع التملك في بعض المواقع.	والأوامر السامية التي تمنع التملك في بعض المواقع . هـ - الحقوق والمزايا التي تتضمنها الأنظمة والتنظيمات الخاصة ذات الصلة.	
التاسعة	تصدر اللائحة التنفيذية لهذا النظام بقرار من مجلس الوزراء	تصدر لائحة لهذا النظام بأمر من رئيس مجلس الوزراء.	تهدف المادة إلى تحديد الجهة المختصة بأصدار اللائحة التنفيذية للنظام وذلك بأن تكون بأمر من رئيس مجلس الوزراء بهدف ضمان الاستعجال في إقرار اللوائح بعد اعدادها من قبل اللجنة التي ستشكل في مشروع الإداة النظامية لهذه التعديلات.

سابعاً: نبذة عن التجارب الدولية المماثلة :

يحتل القطاع العقاري مكانة بارزة في جهود التنمية الاقتصادية والاجتماعية في العديد من الدول مما جعل هذه الدول تساهم في تطوير الأنظمة التي تحافظ على القطاع العقاري وتزيد من نموه، وقد قامت العديد من الدول المتقدمة والنامية بإصدار العديد من القوانين التي تنظم السماح للإجنبي بالتملك في القطاع العقاري والذي عاد على هذه الدول بدخول رؤوس الأموال والعوائد الأخرى. وتجدر الإشارة إلى محاولة الاستفادة من جوانب متعددة في الممارسات الدولية والتشريعات المنظمة لتملك الأجانب للعقار ، خاصة الدول التي تتمتع بأفضل المعايير في هذا الشأن. ومنها الدول التالية:

- الولايات المتحدة الأمريكية.
- ألمانيا
- المملكة المتحدة (لندن).
- فرنسا

- الصين
- تركيا
- الإمارات العربية المتحدة
- هونغ كونغ.
- سنغافورة .
- بلجيكا .
- هولندا (أمستردام).

١ - المعايير الدولية - تملك العقار والضرائب

المعيار	الولايات المتحدة	الصين	المانيا	بريطانيا	فرنسا	تركيا	الإمارات
شرط الإقامة	لا، الشراء مباشرة، أو من خلال شركة محلية أو أجنبية، مؤسسة أو شركة ذات مسؤولية محدودة.	-نعم: للأفراد سنة على الأقل. -لا يسمح للشركات الأجنبية غير المتجبة.	لا	لا	لا	تمنح الجنسية للمالك الاجنبي	لا، باستثناء الشركات
الحد الأدنى لرأس المال	للشركات مليون دولار، تخفض لنصف مليون في المناطق الأعلى بطلاة	مليون يوان صيني	لا	لا	١,٥ مليون يورو للأفراد - ١٥ مليون يورو للصناديق العقارية REIT	ربع مليون دولار أمريكي	-
ملكية الأراضي (التملك الحر)	نعم	لا: حق انتفاع لغرض السكن ٧٠ عاماً، وللإستخدام التجاري ٤٠ عاماً	نعم	نعم	نعم	المعاملة بالمثل لجنسية المالك الاصلية	نعم في مناطق محددة
مناطق محظورة	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم
المساحة المسموح بها	-	-	-	-	-	٣٠ هكتار، وبما لا يزيد عن ١٠% من مساحة منطقة واحدة	-
عدد الوحدات	لا	-للأفراد وحدة واحدة فقط للسكن	لا	لا	لا	لا	لا
جنسيات محظورة	لا	لا	لا	لا	لا	بلجيكا وقبرص وجمهورية التشيك وسلوفاكيا	لا

المعيار	الولايات المتحدة	الصين	المانيا	بريطانيا	فرنسا	تركيا	الإمارات
التملك بغرض الحصول على الدخل (الايجار)	نعم	للشركات المقيمة فقط.	نعم حتى ٩٩	نعم حتى ٩٩	نعم حتى ٣٠ سنة للمباني الجاهزة و ٩٩ للنضاء بغرض التطوير.	نعم	نعم
توفر الرهن العقاري للأجانب (ولاية)	نعم، ويخضع لاشتراطات كل ولاية	-	نعم	نعم	نعم	-	نعم
تكاليف معاملات الشراء	%١١-٩	-	من %٩,٠٢ إلى %١٦,٣٤	%٣,٩٠ إلى %١٢,١٦	%٢٨,٩-٧,٩	%١١-٨	%٩-٥
رسوم الوكيل العقاري	%٦	-	من %٣ إلى %٦	%٢ إلى %٣,٥	%١٠-٣	-	%٥-١
RETT ضرا (رسوم) نقل ملكية	من %١,٧٠ إلى %٣,٥٠	ضريبة الفعل من ٣- %٥	من %٣,٥ إلى %٦,٥	-سكني %٠- %١٢ - غير ذلك من %٢٨-١٨	%٥,٠٩٠٠٦ - %٥,٨٠٦٦	%٤-٣	%٤-٢
رسوم دمغة	-	-على سعر البيع %٠,٠٥ إلى %٠,١ - على إيرادات الإيجار %٠,١ -- على عقود البناء %٠,٠٣	-	%٤ إلى %٥ على %٣ على الشركات وعلى الافراد في حالة السكن الثاني	توثيق: من %٠,٨١٤ إلى %٣,٩٤٥ رسوم تسجيل: %٠,١ من سعر الشراء، و %٠,٠٥ من المبالغ المضمونة بالرهن	%٠,٩٤٨ بحد أقصى ٢١٣٥٩٤٩,٣٠ ليرة تركية	رسوم بنية تحتية ١٠٠٠-٨٠ درهم للمتر المربع
اختلاف المعاملة الضريبية للأجانب	نعم	نعم	لا	نعم	نعم	نعم	نعم
ضريبة القيمة المضافة (أو ضريبة المبيعات)	ضريبة مبيعات حسب كل ولاية	- عند البيع المتوسط من %١٠-٥ - للإيجار %١,٥	%١٩ و %٧ للإقامة المؤقتة (فنادق)	%٢٠	%٢٠	%٨	%٥
ضرائب الدخل الشخصي	الضرائب على الاجار للأفراد	%٢٠-	%١٤ إلى %٤٥ ورسوم تضامن ٩ الف يورو	%٢٠-٤٥	%٤٥-٢٠	%٣٥-١٥	لا

المعيار	الولايات المتحدة	الصين	المانيا	بريطانيا	فرنسا	تركيا	الإمارات
ضرائب أرباح الشركات	الشركات الخفية ٢١% (محلية أو اجنبية). الشركات غير الخفية ٤٤,٧%	- ٢٥% بالإضافة إلى: - ضريبة الممتلكات الحقيقية ٢% على ما نسبته ٧٠% من قيمة العقارات المملوكة. وترتفع إلى ٨٠% في بكين	- ١٥,٨٢ ٥%	٤٥%	٢٥%-٣٣,٣٣%	المعدل الأساس ٢٠%	ضريبة بلدية فنادق دبي ٧%. في أبو ظبي ٥% من الإيجار لجميع المباني، و ٧,٥% من الإيجار السنوي للفلل، أما شركات الضيافة تدفع رسوم السياحة بمعدل ٣,٥% من قيمة الأعمال،
ضرائب الایجار	مالك أجنبي لا يعمل بالعقار يخضع لضريبة ٣٠%. أما إذا كان مستغلاً بالنشاط العقاري ٢١% للشركات و ٣٧% للأفراد والصناديق العقارية.	- الإيرادات من إيجار للأفراد ١٠% ضريبة الممتلكات الحقيقية ١٢% على قيم الإيجار.	- ١٤- ٤٥% رسوم تضامن ٩ ألف يورو الفنادق ٧%	٢٠%.	(بحد أدنى ١٥٠٠ يورو شهرياً) المعدل ١٠%	١٥-٣٥%	-
ضريبة أرباح رأسمالية	للعقار المحتفظ بها أطول من سنة: - معدل الضريبة على الشركات ٢١%. - معدل الضريبة على الأفراد ٢٠%.	٥%-١٠% على كامل القيمة، بالإضافة إلى ضريبة على زيادة قيمة الأرض من ٣٠% إلى ٦٠%.	ضرائب الدخل	١٨% إلى ٢٨%.	١٩% للمواطن ٣٣,٣٣% لغير المواطن وقد تخفض ل ١٥% لبعض الأشكال القانونية المؤسسات	١٥-٣٥%	لا
ضرائب الإرث	١٨-٤٥% (إعفاء العقارات أقل قيمة من مليوني دولار)	لا	٧-٣٠%	تصل إلى ٤٠%	-	١-١٠%	لا
ضرائب عقارية سنوية	ضريبة استخدام الأراضي بين ٠,٦ و ٣٠ يوان للمتر المربع حسب المنطقة	من ١٢,٦% إلى ٢٠,٣%	نعم	٣% مع استثناءات عديدة	من ٠,١% إلى ٠,٢% للمساكن ومن ٠,٢% إلى ٠,٤% للمباني الأخرى أراضي التطوير ٠,١%، الأراضي الصالحة للزراعة ٠,٣%.	من ٠,٢% إلى ٠,٢% سنوية لا تقل عن ٤٥٠ درهم، تدفع شركات الضيافة ضريبة بلدية بمعدل ٢% من حجم الأعمال. كما يدفع	الفلل السكنية تدفع رسوم سنوية لا تقل عن ٤٥٠ درهم، تدفع شركات الضيافة ضريبة بلدية بمعدل ٢% من حجم الأعمال. كما يدفع

الإمارات	تركيا	فرنسا	بريطانيا	المانيا	الصين	الولايات المتحدة	المعيار
مستأجري أماكن العمل في أبو ظبي رسوم بلدية سنوية لا تقل عن ٢,٥% ولا تزيد عن ١٠% تخضع الأراضي الحضرية غير المطورة والمرفقة لرسوم لا تقل عن ١% ولا تزيد عن ٤% من قيمة الأرض	-	النفقات الناشئة عن شراء وهدم مبنى حالي وتسوية موقعه، كذلك تكاليف توسيع العقارات والصيانة والإصلاح. ويتم استهلاك تلك التكاليف بمعدلات تتراوح بين ٢% و ١٠% لأنواع المباني المختلفة إعفاء ٥٠% من الأرباح الرأسمالية إذا تم البيع بعد سنتين	خصم تكاليف أو رسوم الوكيل، وتكاليف التأمين، والإعلان، وتكاليف الإصلاح والصيانة والاهلاك من الضرائب الشخصية ونقل الملكية وضرائب الشركات.	٣٢٥,٠٠٠ استرليني حد الاعفاء لضريبة الإرث. خصم تكاليف أو رسوم الوكيل، وتكاليف التأمين، والإعلان، وتكاليف الإصلاح والصيانة والاهلاك من الضرائب الشخصية ونقل الملكية وضرائب الشركات.	-	-	مسموحات وخصومات الضرائب
				استهلاك العقارات بالقسط الثابت ٢-٣% سنوياً بمقد اقصى مليون يورو		استهلاك العقارات السكنية المؤجرة بالقسط الثابت ٢٧,٥ سنة. - استهلاك الملكية العقارية التجارية بالقسط الثابت ٣٩ عاماً. - استهلاك مصاريف تحسين الأراضي أو غيرها من مكونات العقار على مدار ١٥ سنة.	

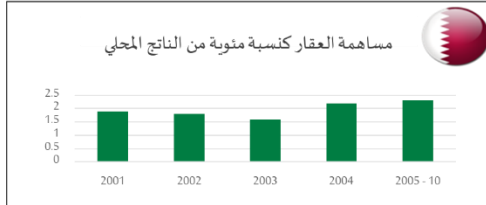
٢ - المعايير الدولية - حق الانتفاع

رسم الإيجار السنوي للأرض	المدة المعتادة	النسبة من الأصل العقاري المملوك تحت حق الانتفاع	البلد
٣٪ من مبلغ الإيجار المقدر (يتم تحديده من قبل الولاية)	٥٠ - ٧٥ - ٩٩ - ٩٩ سنة	١٠٠٪	هونغ كونغ
لا يوجد رسوم تأجيره	٣٠ - ٦٠ - ٩٩ - ٩٩ سنة	٨٠٪	سنغافورة
مبلغ ثابت أو نسبة من مدخول الأصل العقاري	٩٩ سنة	٢٠٪	بلجيكا
مبلغ ثابت حسب قيمة الأرض وما تحدده الأمانة	٥٠ سنة	٨٠ - ٨٥٪	هولندا بالتحديد أمستردام
٥ - ١٠٪ من مدخول الأصل العقاري	مدد طويلة جدا بالعادة ٩٩٩ سنة	٤٠٪ (كاناري وارف ١٠٠٪)	بريطانيا لندن بالتحديد
٢ - ٦٪ من قيمة الأرض	٣٠ - ٩٩ سنة	٥٪	ألمانيا

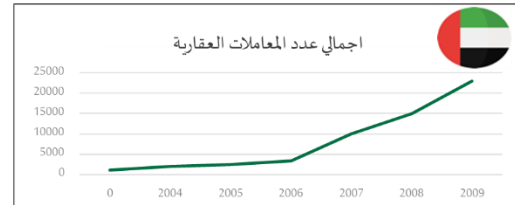
التملك للأجانب في دول مجلس التعاون الخليجي

على مدى السنوات العشر إلى الخمس عشرة الماضية ، تم تحرير الملكية الأجنبية بشكل عام وملكية العقارات بشكل خاص في معظم دول مجلس التعاون الخليجي. على الرغم من أنها توفر حقنة جديدة لرأس المال الأجنبي في الاقتصادات الوطنية ، إلا أن ملكية الأجانب للممتلكات قد تُرجمت على المدى القصير إلى فوائد اقتصادية فورية وكبيرة الحجم فقط في ظل ظروف محددة. في جميع أنحاء دول مجلس التعاون الخليجي ، يبرز مثالان (دبي ، قطر) كدراسات حالة ، لكل منها محاذيرها وتعلمها.

فترة النمو	الزيادة في الناتج المحلي	الدولة
2011- 2006	12%	الإمارات العربية المتحدة
2009- 2004	2.6%	قطر



الملكبة
الأجنبية



الملكبة
الأجنبية

8

الدروس الأساسية المستفادة من تملك الأجانب للعقارات في دول مجلس التعاون الخليجي

ينبغي التخفيف من ثلاث مخاطر أساسية

المضاربة

يهتم المستثمرون الأجانب بصورة أكبر بالأرباح قصيرة الأجل،
ما قد يؤدي إلى انتشار أنشطة المضاربة في أسعار العقارات

التحايل

سيادة الدولة

يلزم توفير عدد من عوامل النجاح الأساسية لتحقيق الفوائد
الكاملة من تملك غير السعوديين للعقار والانتفاع به

1 سيحقق الاقتصاد المعتمد على قطاع الخدمات
أكبر فائدة ممكنة من إقرار قواعد تملك غير
السعوديين للعقار والانتفاع به

2 العروض الجذابة/والملائمة لنمط الحياة مع
توفير البنية التحتية المتقدمة بالإضافة إلى
النظام المبسر للحصول على التأشيرات

3 وضع آلية قوية للتخفيف من المخاطر من أجل
التخلص من الآثار غير المرغوب فيها على
الاقتصاد الكلي والمجتمع وسيادة الدولة

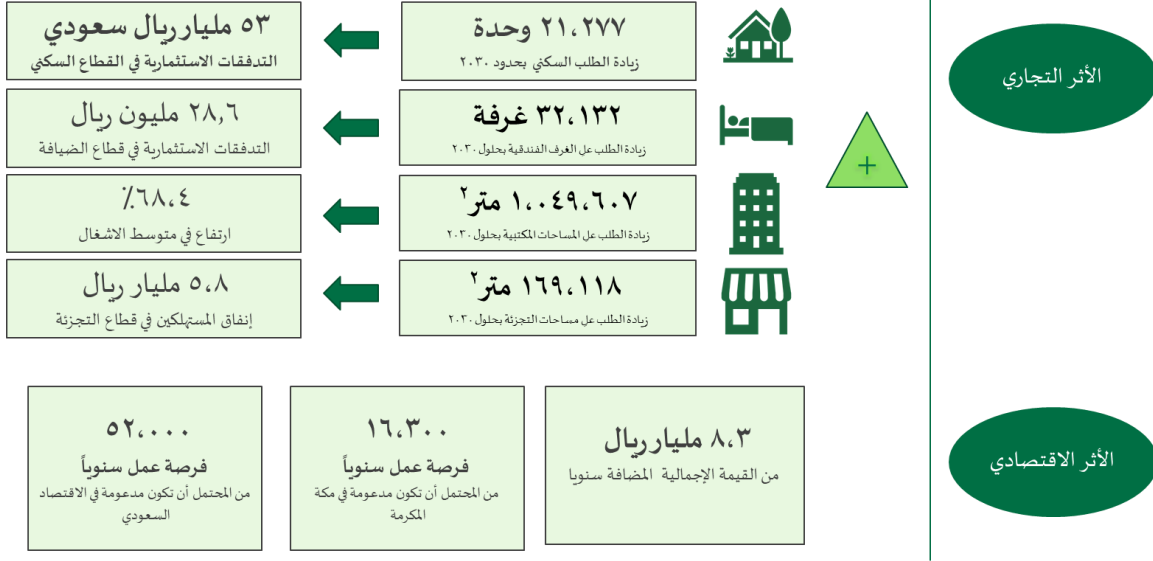
ثامناً: الآثار المالية والاقتصادية والاجتماعية الوظيفية والصحية التي قد تنشأ عن السماح

لغير السعوديين بتملك العقار والانتفاع به:

أجرت وزارة الاستثمار دراسة معيارية لعدد من الممارسات الدولية والتجارب المميزة التي توضح اقتصاديات الاستثمار الأجنبي في قطاع العقار وآثاره المترتبة على ذلك، والاستعانة بالاستشارات المختصة، حيث أتضح من خلالها أن هناك العديد من البحوث والدراسات لمختلف دول العالم حول آثا تطبيق النظام وبالأخص حق الانتفاع، واتبعت هذه الدراسة منهجيتان أولها وصفية/ذاتية والأخرى رقمية/موضوعية حيث تستند الأولى على إجراء مسوحات ومقابلات الخبراء والمنهجية الأخرى تقوم بدراسة المؤشرات الرقمية للقطاع، ومن هذه الآثار رغبة المستهلك في منتجات داخل نطاق مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة ذات جودة عالية، والعائد التنموي لمنطقتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وزيادة في الميزة التنافسية لهما ورفع المساهمة في اقتصاد الدولة، وخلق فرص عمل مستدامة.

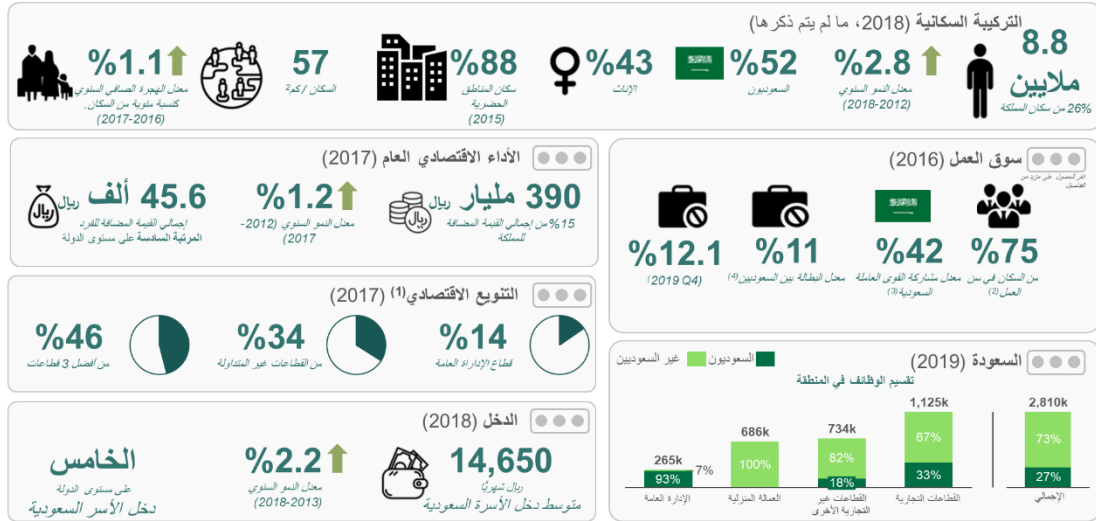
❖ الآثار الاقتصادية :

(١) دراسة الأثر لحق الانتفاع للمستثمرين الأجانب بحلول عام ٢٠٣٠



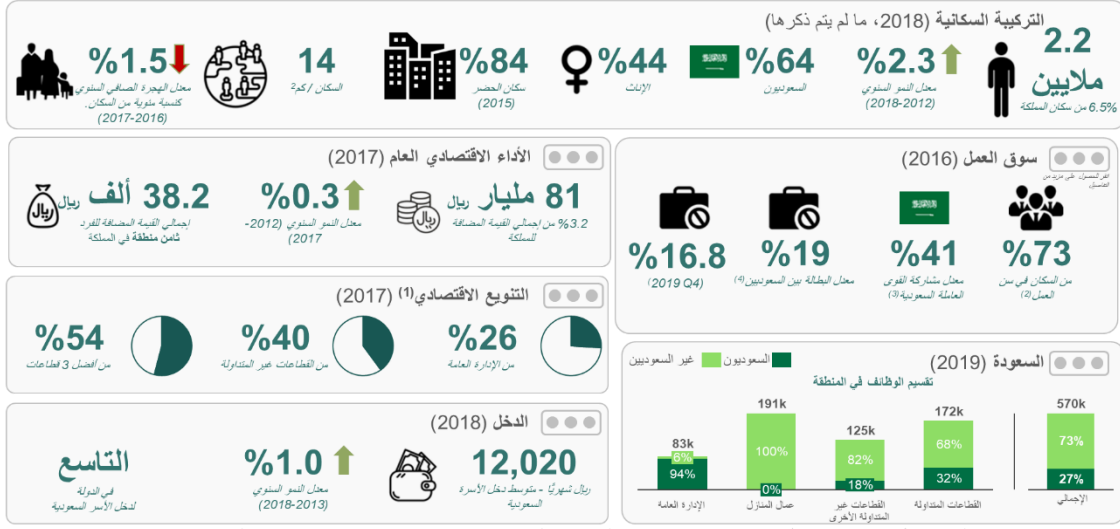
المصدر: دراسة كابيتال – الهيئة الملكية لمكة المكرمة والمشاعر المقدسة

(٢) نظرة عامة على منطقة مكة المكرمة:



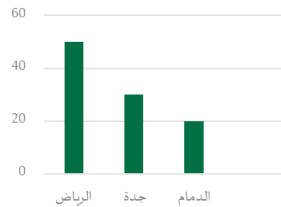
ملاحظات: جميع مبالغ إجمالي القيمة المضافة المنسقة بالأسعار الثابتة لعام 2010: (1) أرقام قسم التنوع الاقتصادي هي نسبة من إجمالي القيمة المضافة للمنطقة، (2) تم تعريفها من جانب الهيئة العامة للإحصاء بمر 15 عامًا وما فوق، (3) القوى العاملة (تم تعريفها على أنها مجموع العاملين والمطلين عن العمل) مقسوماً على عدد السكان في سن العمل، (4) معدل البطالة يعرف بأنه الأشخاص المطلين عن العمل كمتسبة مئوية من القوى العاملة

٣) نظرة عامة على منطقة المدينة المنورة

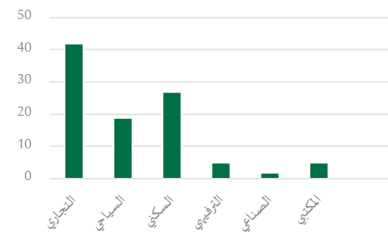


٤) دراسة سوق العقار – تملك وانتفاع غير السعوديين

توزيع العينة بحسب المناطق



أنواع العقارات التي يستكون لها الأثر الأفضل على السوق العقاري



- 100 عينة عشوائية من المواطنين السعوديين العاملين في القطاع العقاري
- 50 عينة من غير العاملين في القطاع العقاري
- 100 عينة من المقيمين

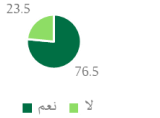
فرض ضريبة إضافية على تملك غير السعوديين للعقار



زيادة الطلب على العقار السكني



الموافقة على تملك غير السعوديين للعقار



ارتفاع الأسعار نتيجة لتملك غير السعوديين



الأثار الإيجابية على المناطق المستهدفة بالتطوير العقاري



المصدر: الهيئة العامة للعقار

٥) نتائج الاستبيان في سوق العقار – تملك وانتفاع غير السعوديين

محركات القيمة لحق الانتفاع

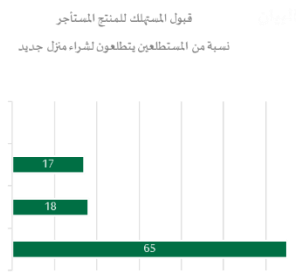
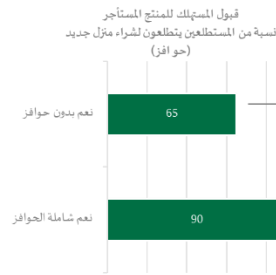
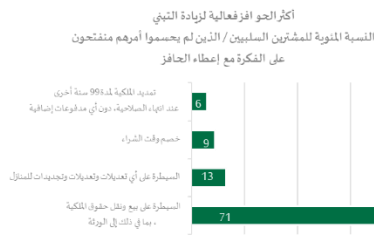
محتويات عقود حق الانتفاع المحسنة للحد من استقطاعات التقييم	معايير أفضل الممارسات
الحد الأدنى ٩٩ سنة عند انتهاء العقد	المدة
خيار تلقائي لمالك حق الانتفاع بالتجديد عند انتهاء العقد	خيار التجديد
إيجار الأرض يتراوح بين ٢٪ إلى ٥٪ من قيمة الأرض فهرسة إيجار الأرض بناءً على مؤشر أسعار المستهلك الرسمي	إيجار الأرض / الفهرسة
لا يزيد إيجار الأرض الأولي عن 20٪ من الإيجار المستهدف للعقار	إيجار الأرض كنسبة من الإيجار
لا يلزم موافقة المالك على تأجير أو تشغيل أو بيع الممتلكات لا يلزم موافقة المالك لتمويل العقار حتى حوالي 75٪ القيمة الدائمة	قيود على التصرف
تعويضات مستحقة الدفع للمستأجر لا تقل عن 85٪ من قيمة الأصل المطور في حالة الإرتداد (الإنهاء المبكر لعقد الإيجار مثال: في حالة التخلف الطويل عن السداد من قبل المستأجر)	أحكام كسر العقد
تعويض مستحق الدفع للمستأجر بنسبة 90٪ على الأقل من قيمة الأصل المطور بعد انتهاء عقد الانتفاع	التعويض عند انتهاء العقد

المصدر: جي ال ال للإستشارات

23

ردود 1500 شخص على المحاور التالية:-

- الملكية التي لا يحدها وقت.
- طرح صيغة شراء أخرى شائعة في بعض البلدان حيث يمكنك شرائها لمدة 99 عامًا فقط بدلاً من شراء عقار لفترة غير محدودة.
- إمكانية بيع العقار أو تأجيره.
- هل تفكر شخصيًا في شراء منزل بموجب خيار الملكية لمدة 99 عامًا؟



المصدر: مسار الرياض

نتائج الاستبيان بخصوص حق الانتفاع – الشركات السعودية

1- إمكانية السماح للمستثمرين الأجانب بالاستثمار وحق الانتفاع وأثر ذلك على المستثمر.

- المجال أصبح متاحاً أكثر من ذي قبل لا سيما مع الخطط الموسومة، بل والرغبة لدى المستثمرين الأجانب في تزايد للمعروفات الكبيرة التي تشهدها الدولة على جميع الأضعدة، ولا شك أن فتح المجال الاستثماري للعديد من المملكت العربية السعودية سينعكس بالإيجاب في نواحي متنوعة وعديدة منها،
- الإثراء بمستوى الخدمات وجودة المنتجات المقدمة للمستهلكين والزوار والضيوف والمغتربين.
- زيادات سنوية في أعداد السياح والزوار نتيجة لرغبة الجهات المستثمرة الخارجية بالاستفادة من استثمارها عبر تعزيز موطئها بالقدوم والإقامة بالمواقع المستثمرة.
- تعزيز الجانب الاستثماري في سوق العقار بالمملكة العربية السعودية بطلب رؤوس أموال أجنبية ورفع الناتج المحلي القومي

2- أوجه حق الانتفاع والتي يتطلع لها المستثمر والتي تتطلع لها الشركة وفي مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة

متعددة ويمكن تقسيمها وفق الأهمية والتصنيف إلى ثلاثة أوجه وهي:

1. السكنية (الإيواء) والإسكان ،
2. التسوق ومبيعات التجزئة بما فيها الترفيه
3. الخدمات المختلفة كالتعليم والصحة والتعمير والخدمات اللوجستية والتكنولوجيا.

5- مقترحات ذات صلة بالموضوع

- نقترح أن تكون هنا خارطة عمل لإقرار حق الانتفاع للأجانب بالمدينة المنورة على النحو الآتي التالي:
- تشكيل لجنة من هيئة تطوير منطقة المدينة المنورة تعنى بحق الانتفاع وتنسيق المسألة بشكل كامل مع التنسيق مع الجهات ذات العلاقة
 - عمل مسودة نظام الأمانة لحق الانتفاع بصياغة من الخبراء سواء القانونيين أو العماريين ومن ثم مشاركته مع العموم وعمل واعتماد الصيغة النهائية بعد معالجة أكبر قدر ممكن من الاعتراضات والتحديات مع الأمانة الأخرى ذات العلاقة كنظام الاستثمار الأجنبي وتمتلك غير السعوديين للعقار على سبيل المثال، مع الحرص على أن يكون النظام ميسر سبل ومحفز للمتعلم بحيث يمنح مزايا إضافية وحصرية للمستثمر الأجنبي وعقد حق الانتفاع
 - إنشاء بوابة لحق الانتفاع على الشبكة الحكومية تقدم خدماتها إلكترونياً
 - صياغة عقد حق الانتفاع موحد يتناسب مع طبيعة كل حق الانتفاع سواء سكني استثماري - إيج - بحيث يضمن فيها أو تتعارض مع الأمانة. عدم شمول عقد حق الانتفاع لأي مواد أو بنود قد لا يكون مرغوباً ويضمن وجود عقد مهيمن شامل عادل بين طرفيه يظل النزاعات والتي يتسبب على مزيد من الاستثمار وكذلك ضمان أن يكون التفاوض بالمملكة العربية السعودية عند الخلاف. يشار بأن يوضع عقد حق الانتفاع لموافقة اللجنة عليه حتى بعد توقيع عقود مع شركات أو أفراد غير مرغوب بها في المملكة، يشمل ذلك عند توقيعه وذلك تجنباً عن نقل حق الانتفاع إلى الباطن.
 - تعديل أنظمة الإقامه والكافة بالمملكة العربية السعودية بحيث تشجع المستثمرين في الأقدام على الاستثمار أو حتى الانتفاع الشخصي السكني.

3- الشروط الملائمة لحق انتفاع المستثمر في مدينتي مكة المكرمة و المدينة المنورة.

وضع نظام أو لاتحة وجعلها تحت إشراف جهة حكومية/وزارة الاستثمار في تجنب وتخضع لمواقفهم أمر سيساعد كثيرا معضلات ومخاطر حق الانتفاع لعديد السعوديين في المدينة المنورة، مع الأخذ بعين الاعتبار أهمية التفرقة والتعاطي مع رغبة الانتفاع الأجانب، بحيث تقسم إلى قسمين :

- 1 . جهات طبيعية أفراد (حليجي/ باقي الدول):
بحيث تسهل إجراءات حق الانتفاع للأفراد بشكل أكبر عبر ضمان منع العقدة خلال مدة لا تتجاوز 3 أيام عمل، كذلك عدم إغفال أهمية المستثمر الخليجي وضروته منحة أيسر وأبسط إجراءات عند الرغبة في إبرام عقد حق انتفاع، و لا يخفى على الجميع أن حق الانتفاع ليس مرهونا بالتوجه الاستثماري فقط، فسيكون هناك أجنب مسلمين كثر يرغبون في الاستخدام/الانتفاع الشخصي عند إبرامهم عقود حق الانتفاع وهو ما ينبغي أخذه بعين الاعتبار عن إقرار النظام.
- 2 . جهات معنوية (شركات، حكومات، مؤسسات):
قد تزداد مدة الموافقة للجهات المعنوية للتنسيق وحجم الاستثمار المالي بما يتناسب مع الطبيعة الاستثمارية والاعتبارات الأخرى سواء أمنية أو سياسية - إلخ - مع ذلك فإنه ينبغي أن يتم الحرص والعمل على تسهيل الإجراءات ومدد الموافقات لجميع الحالات للحد الأقصى الممكن لتحفيز الاستثمار وتسهيل اتخاذ القرار للمهتمين.

4- الوضع الراهن وأثار عدم السماح للمستثمرين الأجانب بالاستثمار وحق الانتفاع في مدينتي مكة المكرمة و المدينة المنورة.

الوضع الراهن لا يحقق النمو والتقدم المرجو في المستقبل، حيث هناك رؤية واضحة للمملكة العربية السعودية ترغب فيه بتنوع مصادر دخلها ومناقض وتوسيع الاستثمار الأجنبي داخلياً، بل وجعلها أحد أهم المقاصد السياحية في العالم بحلول عام 2030 ، حق الانتفاع أحد هذه الاستثمارات لا سيما في مدينة يزورها الملايين سنوياً كمدينة المنورة.

اعتبارات الدولة:

- الأشخاص غير المرغوب فيهم (الاستفادة من نظام السوق المالية).
- إمكانية فتح العقد والتعويضات المترتبة عليه/ نزع الملكية للمنفعة العامة
- وجود تمثيل وترخيص مستثمر أجنبي (ل يصح تغير المجه).
- بقاء المنشآت والمباني والبنية التحتية المحفظة بعد انقضاء فترة الانتفاع
- تحقيق مساهمات الدولة من رؤية المملكة 2030 م.
- إعادة توجيه الإنفاق الاستثماري للتنمية في المشاريع المعنية إلى مجالات تنمية أخرى.

آليات مقترحة:

- عقد الانتفاع المباشر.
- صناديق الاستثمار العقاري.
- صناديق الأوقاف (أغراض التبرع وليس الاستثمار) – إمكانية الصرف خارج المملكة
- تطوير صيغ تعاقدية لإنشاء والتملك والتشغيل ونقل الملكية بما يتناسب مع طبيعة الانتفاع طويل الأجل.
- تدخل الدولة كجهة راعية لهذه المشاريع بما يحفز المستثمرين للدخول في مثل هذا النوع من الاستثمارات -

آثار الوضع الراهن -

- بحسب الوضع الراهن ل يسمح النظام لعديد السعوديين بتملك العقارات أو الانتفاع لمدة طويلة في منطقة مكة المكرمة والمدينة المنورة، مما يتطلب الحصول على استثناءات للمشاعير المعنية (رؤى المدينة ودار الهجرة)
- مشروع رؤى المدينة ومشروع دار الهجرة يحتاج إلى تمويل مالي كبير يتوقف طاقة المستثمر المحلي مما يتطلب التغلب على الوضع الرهن لتحفيز المستثمرين الأجانب للاستثمار في المشروعين.

نتائج الاستبيان بخصوص حق الانتفاع – الشركات السعودية

مقترحات حول محاور دراسة الاستثمار العقاري لغير المواطنين والشركات السعودية في المدينة المنورة النطاق:

- حصر الانتفاع في الأراضي القابلة للتطوير والمباني القائمة لمشروع رؤى المدينة ومشروع دار الهجرة.
- كبار المستثمرين/كيانات، ول يشمل الأفراد (فيما عدا شراء الوحدات في الصناديق الاستثمارية).

الفوائد التي تتطلع لها الشركة:

- تمويل المشاريع - (FDI).
- توفير الطاقة الإنتاجية المسددة لم مشروع رؤى المدينة.
- تسويق مشروع دار الهجرة
- خلق الوظائف.
- زيادة الدخل الضريبي للدولة
- جلب خيرات في مجالات التطوير والاستثمار العقاري.
- جلب خيرات الإدارة والتشغيل في مجال الخدمات الفندقية.
- تسريع التطوير، ونقل جزء كبير من مخاطر التطوير إلى المستثمرين.
- التسويق للمشروع في دوليم / تقديم خدمة ملائمة لزوارهم سيساهم في الاحتياجات الخاصة بمواطنهم.

اعتبارات المستثمرين:

- إمكانية تحويل الأموال للخارج
- توثيق حق الانتفاع
- آلية تقييم حق الانتفاع
- استخدام حق الانتفاع كضمان للقروض.
- إمكانية بيع / التنازل عن حق الانتفاع
- في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة
- التعويض عن حق الانتفاع، خصوصاً.
- تحليل مخاطر فسخ عقد الانتفاع إلى أي حد ممكن.
- آلية التصفية في حالة الضرورة بما يضمن التعويض العادل للاستثمارات القائمة
- تسهيل آلية الترخيص والإجراءات.
- تسهيل آلية السفر / الدخل والخروج من وإلى المملكة العربية السعودية
- تعظيم محفزات الاستثمار الأجنبي
- الطاعات المحظورة

❖ الآثار الاجتماعية:

١ - ارتفاع مستوى الدخل بالمملكة

حيث سيعمل إنفاق المالكين الأجانب بالدولة على زيادة دخل أصحاب المشاريع المحلية، وكذلك الأرباح المحققة من مبيعات الأراضي التي يملكها السكان المحليون.

٢ - ارتفاع كفاءة العمالة بالقطاع.

٣ - زيادة معدلات التوظيف للعاملين في مجال البناء والعقار.

إن عملية التحول الاقتصادي وتنويع مصادر الدخل القومي للمملكة تستند في الأساس إلى استقطاب مزيد من الاستثمارات الأجنبية وتشجيع الاستثمار بوجه عام، ومن هذا المنطلق تهدف رؤية المملكة (٢٠٣٠) إلى رفع نسبة الاستثمارات الأجنبية من إجمالي الناتج المحلي من ٣,٨% إلى المعدل العالمي ٥,٧% والانتقال بالاقتصاد الوطني في مؤسسة التنافسية إلى أحد المراكز العشر الأولى.

ومما لا شك فيه أن تملك غير السعوديين للعقار والاستثمار الأجنبي العقاري له عدة مزايا، من أهمها توفير عنصر رأس المال ونقل التقنية الحديثة إلى القطاع العقاري ورفع كفاءة المهارات الفنية والإدارية للموارد البشرية الوطنية وتهيئة فرص العمل المباشرة وغير المباشرة والارتقاء بمستوى رفاهية المواطن وتوفير عدة بدائل له بجودة عالمية، وزيادة القدرة التنافسية للمشروعات العقارية الوطنية وتشجيع الإنفاق على أنشطة البحوث والتطوير بما يدعم مواكبة التطورات التقنية والاقتصادية.

❖ الآثار الصحية:

لا يوجد آثار صحية مترتبة على هذا المقترح.

تاسعاً: جدول يتضمن بيان بالأنظمة والأحكام النظامية الواردة في الأنظمة واللوائح وما في حكمها، والأوامر الملكية، وقرارات مجلس الوزراء، والأوامر السامية، التي سترتب على صدور المقترح إلغاؤها أو تعديلها، وما يقابلها من أحكام مقترحة مع ذكر أسباب ذلك

- ١ . قرار مجلس الوزراء رقم (١٧٦) وتاريخ ٢٥/٨/٤٠٦ هـ .
 - ٢ . قرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٨) وتاريخ ٢٣/٩/٤٢٧ هـ .
 - ٣ . المرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ٢٥/٩/٤٢٧ هـ .
 - ٤ . المرسوم الملكي رقم (٤٤) وتاريخ ٢٩/١١/١٣٧٧ هـ .
 - ٥ . تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢) بتاريخ ٣/٤/٤٣٢ هـ .
 - ٦ . تنظيم حق الانتفاع بالعقارات الحكومية.
- ٦,١ نوصي بأن يتم تعديل مشروع نظام عقارات الدولة لتبني مبدأ حق الانتفاع كأحد صور التصرف بالعقارات الحكومية، للأسباب التالية:

(i) يتوافق هذا المبدأ (حق الانتفاع) مع أهداف مشروع نظام العقارات الدولية الوارد في المادة الثانية (وهو الاستغلال الأمثل لعقارات الدولة)، حيث تبين بعد إجراء استبيان لعدد من شركات التطوير العقارية وغير العقارية في مدى إمكانية تطوير الأراضي البيضاء الحكومية سواءً بمنهج الاستئجار طويل الأجل أو عن طريق حق الانتفاع، وتبين أنّ الرغبة العظمى هي في تطوير الأراضي عن طريق الحصول على حق الانتفاع حيث يوفر هذا الحق للمستثمرين إمكانية رهن هذه الملكية وإعادة بيعها بما لا يتعارض مع العقد الذي يبرم مع الجهة الحكومية.

(ب) أنّ حق الانتفاع هو خيار هجين بين التصرف في العقار بالتأجير والتصرف في العقار بالبيع، ويضمن أن تسترد الدولة العقارات المباع حق الانتفاع فيها بعد مدة زمنية معينة (مثل ٩٩ سنة).

(ج) هذا المبدأ يمكن إدارات هيئات المدن الصناعية (بالجبل ورأس والخير وجيزان ووعد الشمال وينبع ورابع وغيرها) من التسهيل للمستثمرين جانب إسكان الموظفين من حيث التكاليف والتحديات التي قد توجههم في ذلك بمنح حق الانتفاع وتخصيص أراضي معينة لذلك.

٦,٢ وبناءً على ذلك، فإننا نقترح أن يتم تعديل المادة الخامسة من مشروع نظام عقارات الدولة لتكون على النحو الآتي:

"يكون التصرف في عقارات الدولة- وفقاً لأحكام النظام- بأي من أشكال التصرف الآتية:

١ () التخصيص.

٢ () التأجير.

٣ () الاستثمار.

٤ () البيع.

٥ () [حق الانتفاع].

٦ () المعاوضة.

٧ () المنح.

٦,٣ كما نوصي بإضافة تعريف لمصطلح (حق الانتفاع) في مشروع النظام ليكون على النحو الآتي: "حق عقاري ينشأ على عقار مملوك للدولة، لغرض تطويره، ويخول

صاحبه باستعماله واستغلاله بنفسه أو بواسطة الغير لمدة لا تزيد عن (٩٩) تسعة وتسعين عاماً".

وأخيراً فإننا نوصي بأن يتم إحالة التفاصيل المتعلقة بالتصرف في حق الانتفاع إلى اللائحة التنفيذية للنظام.

٧ . تعديل نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة

٧,١ راعى نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة في نصوصه حالات نزع العقارات المملوكة ملكية مطلقة، إلا أنها لم تراعي حالات نزع ملكية العقارات الوارد عليها حق انتفاع لطرف ثالث، ويمكن معالجة هذه الفجوة التنظيمية بأحد الخيارين التاليين:

(أ) إذا كان العقار المراد نزع ملكيته يرد عليه حق انتفاع لطرف ثالث، فللجهة صاحبة المشروع نزع ملكية ذلك العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل تقدمه لمالك العقار ملكية مطلقة، على أن يقوم مالك العقار بتعويض مالك حق الانتفاع على ذلك العقار تعويضاً عادلاً عما قد يلحقه من أضرار جراء ذلك.

(ب) إذا كان العقار المراد نزع ملكيته يرد عليه حق انتفاع لطرف ثالث، فللجهة صاحبة المشروع نزع ملكية ذلك العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل تقدمه لكل من مالك العقار ملكية مطلقة ومالك حق الانتفاع على ذلك العقار، ويكون ذلك بحسب ما تقرره لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة السابعة من هذا النظام.

٧,٢ إلا أننا نودّ التنويه إلى أن الخيار الأول قد يرد عليه إشكالية مهمة، وهي في حال استيفاء مالك الملكية المطلقة للتعويض من قبل الجهة صاحبة المشروع، فقد يتعسف ويماطل في تعويض مالك حق الانتفاع عن الأضرار اللاحقة به، و قد

تستغرق الإجراءات النظامية عدة سنوات حتى يستطيع مالك حق الانتفاع استيفاء حقوقه.

نوصي بأن يتم إجراء دراسة مقارنة لمعرفة أفضل الخيارات فيما يتعلق بالتقييم العقاري مقارنة مع أفضل الممارسات العالمية.

٨ . تعديل نظام التوثيق

٨.١ نوصي بأن يتم تعديل نظام التوثيق لتبني مبدأ حق الانتفاع كأحد صور صكوك الملكية العقارية التي يختص كاتب العدل بتوثيقها، للأسباب التالية:

(أ) نصت المادة الحادية والأربعون من نظام التوثيق على أن " الوثائق الصادرة وفق أحكام النظام لها قوة الإثبات، وتعد سنداً تنفيذياً فيما تضمنته من التزام، ويجب العمل بمضمونها أمام المحاكم بلا بينة إضافية ولا يجوز الطعن فيها. ولا تلغى الوثائق الصادرة وفق النظام إلا بحكم قضائي تأسيساً على مخالفتها لمقتضى الأصول الشرعية أو النظامية، أو تزويرها، وذلك بعد مرافعة مستكملة إجراءاتها الشرعية والنظامية." ولتنظيم مبدأ حق الانتفاع في المملكة، نرى أنه يجب أن يتم ضمان إمكانية الحصول على صكوك لهذا الحق مما يمنحها قوة الإثبات باعتبارها حجة في ذاتها وعدم حاجتها إلى ما يعضدها.

(ب) جاء نظام الإقامة المميزة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٠٦) وتاريخ ١٠/٩/١٤٤٠ هـ بمفهوم حق الانتفاع حيث أجاز لحامل الإقامة المميزة تملك حق الانتفاع للعقارات الواقعة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وفقاً للآليات التي تصدر عن وزارة العدل ووزارة التجارة بما يكفل للمنتفع الحصول على صك حق انتفاع صادر عن كتابة العدل، صدرت الآليات اللازمة لتمكين حاملي الإقامة المميزة الراغبين في الانتفاع بالعقارات الواقعة

في مدينتي مكة والمدينة بموجب تعميم من وزارة العدل رقم (٧٩٤٨/١٣) وتاريخ ١/٤/١٤٤١ هـ المتضمن موافقة كل من وزير التجارة ووزير العدل على تلك الآليات، والتي تضمنت اشتراط أن يتم توثيق العقد لدى كاتب العدل بعد التحقق من سريان مفعول صك ملكية العقار محل العقد.

(ج) بينت المادة الحادية عشرة من نظام التوثيق اختصاصات كاتب العدل فيما يتعلق بتوثيق العقود والإقرارات، وتنص على: "يختص كاتب العدل بتوثيق العقود والإقرارات، وله على وجه خاص توثيق ما يأتي...، ومنها قسمة الأموال المشتركة -بما فيها العقار- إذا لم يكن فيها نزاع، أو حصة وقف أو وصية، أو قاصر، أو غائب، وإفراغ صكوك الملكية العقارية وصكوك الاستحكام المستكملة لإجراءاتها الشرعية والنظامية، وتحويل استخدام صك الاستحكام، ودمج صكوك الاستحكام وصكوك الملكية العقارية الصادرة من كتابات العدل." مما يتعارض صراحةً مع ما ورد في الفقرة (ب) أعلاه.

٨.٢ وبناءً على ذلك، ولهدف توحيد النصوص النظامية وعدم تشتيت المستثمر فيما يتعلق بحقوقه والتزاماته فيما يتعلق بحق الانتفاع وكذلك منح تلك الآليات قوة نظامية أعلى (حيث أنّ الأنظمة تعد أقوى وأسمى من تشريعياً من التعاميم الإدارية)، فإننا نقترح أن يتم تعديل المادة الحادية عشرة من نظام التوثيق لتكون على النحو الآتي:

"يختص كاتب العدل بتوثيق العقود والإقرارات، وله على وجه خاص توثيق ما يأتي:

١ - إفراغ صكوك حق انتفاع على الملكيات العقارية، بعد التحقق من

سريان مفعول صك ملكية العقار محل العقد."

تعديل نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها. ٩

٩.١ نوصي بأن يتم تعديل نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها لتبني مبدأ حق الانتفاع كأحد صور التصرفات الواقعة على الملكيات العقارية، للأسباب التالية:

(أ) تطرق نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها إلى حق ملاك الوحدات العقارية بممارسة التصرفات النظامية الواقعة على الأجزاء الخاصة بهم كالتأجير والبيع إلا أنه أغفل عن حقوق الملاك في بيع حق الانتفاع في وحداتهم العقارية المملوكة، بالرغم من وجود الحاجة السوقية إلى تنظيم هذا المبدأ في المملكة.

(ب) أن حق الانتفاع هو خيار هجين بين التصرف في العقار بالتأجير والتصرف في العقار بالبيع، ويضمن أن يسترد مالك الوحدة الوحدات المباع حق الانتفاع فيها بعد مدة زمنية معينة (لا تزيد عن ٩٩ سنة).

٩.٢ وبناءً على ذلك، فإننا نقترح أن يتم إضافة مادة جديدة إلى نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها لتكون على النحو الآتي:

"دون الإخلال بما ورد في المادة التاسعة من هذا النظام، فيكون لكل مالك وحدة عقارية مفرزة أو أكثر مستوفٍ للمتطلبات الشرعية والنظامية، الحق في بيع حق الانتفاع على الوحدات العقارية المفرزة المملوكة له، وذلك بما لا يتعارض مع الاستعمال المخصص لها."

كما نوصي بتعديل المادة السادسة من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها لتكون على النحو الآتي:

"١- على المالك أن يفصح -في بيان- لمن يرغب في شراء وحدته العقارية المفرزة أو شراء حق الانتفاع في وحدته العقارية المفرزة عن جميع المعلومات الخاصة بمواصفاتها وملاحقها، وجميع حقوقه والتزاماته المرتبطة بها، وأن يضمن البيان وصفاً كافياً للعقار المشترك، ومحتوياته وإدارته وتنظيم ملكيته، ويجب إشعار

الراغب في الشراء بأي تغيير قد يطرأ على تلك المعلومات قبل إبرام العقد. وتعد هذه المعلومات جزءاً لا يتجزأ من عقد البيع. وتحدد اللائحة الأحكام الخاصة بذلك.

٢- إذا لم يشتمل بيان الإفصاح على المعلومات الواجب الإفصاح عنها بناءً على الفقرة (١) من هذه المادة، فللمشتري الحق في فسخ العقد خلال (ثلاثين) يوماً تبدأ من تاريخ توقيعه، أو من تاريخ العلم بتلك المعلومات إذا كانت جوهرية وترتب على إخفائها إلحاق ضرر به أو عدم صلاحية الوحدة العقارية المفروزة للانتفاع بها في الغرض الذي اشترت من أجله. ولا يتحمل المشتري أي تكاليف ناشئة عن فسخ العقد.

وأخيراً فإننا نوصي أن يتم تعديل اللائحة التنفيذية للنظام بما يتوافق مع ما ورد أعلاه.

١٠ . تعديل نظام الرهن العقاري المسجل

١٠.١ نوصي بأن يتم تعديل نظام الرهن العقاري المسجل لتبني مبدأ حق الانتفاع ليكون صك حق الانتفاع قابل للرهن، للأسباب التالية:

(أ) الرهن هو حق عيني يكون للدائن لأجل ضمان حقه حيث يتمكن أن يستوفي الدين من ثمن المرهون، ويمكن لملاك العقارات رهن أصل العقار المملوك وفقاً لشروط معينة، كما يمكن رهن منفعة العقار لوحدها دون الحاجة إلى رهن أصل العقار ويكون لها حكم الأصل، وقد عرف نظام الرهن العقاري المسجل، عقد الرهن العقاري بأنه "عقد يسجل وفق أحكام هذا النظام يكسب به المرتهن (الدائن) حقاً عينياً على عقار معين له سجل، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على جميع الدائنين في استيفاء دينه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون".

وبناءً على ذلك، فإننا نقترح أن يتم أن يتم تعديل المادة الثانية من نظام الرهن

العقاري لتكون على النحو الآتي:

"١- يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون، أو مالكا لحق الانتفاع على العقار المرهون، وأهلاً للتصرف فيه.

٢- يجوز أن يكون الراهن المدين نفسه، أو كفيلاً عينياً يقدم عقاراً يرهنه لمصلحة المدين ولو بغير إذنه."

١٠ □. تعديل القواعد المنظمة لنشاط البيع على الخارطة للمشاريع الصغيرة أو المتوسطة

١٠،٢ نوصي بأن يتم تعديل القواعد المنظمة لنشاط البيع على الخارطة للمشاريع الصغيرة أو المتوسطة لتبني مبدأ حق الانتفاع كأحد صور التصرف بالعقارات، للأسباب التالية:

(أ) يتوافق هذا المبدأ (حق الانتفاع) مع أهداف هذه القواعد الواردة في المادة الثانية (وهي تحفيز شركات التطوير العقاري في تطوير المحافظات ومراكز المناطق العمرانية، وتحفيز المنشآت الصغيرة والمتوسطة للاستثمار في التطوير العقاري). حيث تبين بعد إجراء استبيان لعدد من شركات التطوير العقارية وغير العقارية في مدى إمكانية تطوير الأراضي سواءً بمنهج الاستئجار طويل الأجل أو عن طريق حق الانتفاع، أن الرغبة العظمى هي في تطوير الأراضي عن طريق الحصول على حق الانتفاع حيث يوفر هذا الحق للمستثمرين إمكانية رهن هذه الملكية وإعادة بيعها بما لا يتعارض مع العقد المبرم بين أطرافه.

(ب) تنص المادة الثالثة على أن: "يتقدم المطور بطلب الترخيص للمشروع الصغير أو المتوسط، وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض إلى اللجنة ورقياً أو إلكترونياً مرفقاً به ما يلي: ... (٥) نموذج العقد مع المستفيد، مرفقاً به: مشروع نظام

جمعية الملاك حسب نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، وبيان بأسعار وحدات المشروع وعددها ومساحاتها".

(ج) كما تنص المادة الرابعة على: "إذا كان المطور لا يملك أرض المشروع، فيشترط تزويد اللجنة بالاتفاقية المبرمة بين المطور ومالك الأرض أو مالك منفعتها، على أن تتضمن الاتفاقية ما يأتي: موافقة المالك على تهميش صك أرض المشروع لصالح اللجنة، بيان بمسؤولية المطور والمالك والتزامهم -على وجه التضامن- أمام المستفيدين، تمكين المطور من إنشاء الوحدات العقارية، التزام المالك بتوقيع العقود مع المستفيدين، وإفراغ الصكوك بأسمائهم، أو تفويض المطور بذلك، التزام المالك بعدم إنشاء أي تصرفات من شأنها الإضرار بحقوق المستفيدين، بما في ذلك فسخ الاتفاقية مع المطور، إلا بعد موافقة اللجنة".

وبناءً على ذلك، فإننا نقترح أن يتم تعديل كل من المادة الثالثة و المادة الرابعة من القواعد المنظمة لنشاط البيع على الخارطة للمشاريع الصغيرة أو المتوسطة بما يتوافق مع التعديلات الواردة على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، والموضحة في توصيتنا السادسة أعلاه.

١١. منح المناطق الخاصة مرونة في تنظيم حق التملك والانتفاع في المناطق

الخاصة

تختص هيئة المدن الاقتصادية وفقاً للمادة الثالثة من تنظيم هيئة المدن الاقتصادية بمنح حقوق الانتفاع على العقارات داخل المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة التابعة لها، كما خول تنظيم الهيئة الجهة المعنية بمنطقة اقتصادية خاصة بمنح حقوق الانتفاع داخل المناطق الاقتصادية الخاصة التابعة لها.

وتمتلك هيئة المدن الاقتصادية سلطة تنظيم وإدارة جميع الأراضي والمباني وأعمال التطوير وتشبيدها واستخدامها في المدن الاقتصادية بالمملكة، ويتم تسجيل العقارات

بأنواعها التي تكون داخل المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة التابعة للهيئة في سجلات خاصة.

ويتاح لغير السعودي سواء كان شخصاً طبيعياً أم شخصاً اعتبارياً تملك العقار أو الانتفاع به داخل المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة طبقاً لقواعد معينة وفقاً للمادة الخامسة عشرة من تنظيم الهيئة، والتي تنص على أنه: "يجوز لغير السعودي من ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية تملك العقار داخل المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة أو الانتفاع به وذلك وفقاً لقواعد يضعها المجلس ويعتمدها الملك."

وبناءً على ذلك، ولطبيعة المدن الاقتصادية الخاصة، فإن توصيتنا هي أن تكون لأنظمة المناطق الخاصة طبيعتها الخاصة.

١٢. تعديل نظام الاستثمار الأجنبي

نصت المادة الثامنة من نظام الاستثمار الأجنبي على أن "يجوز للمنشأة الأجنبية المرخص لها بموجب هذا النظام تملك العقارات اللازمة في حدود الحاجة لمزاولة النشاط المرخص أو لغرض سكن كل العاملين بها أو بعضهم وذلك وفقاً لأحكام تملك غير السعوديين للعقار."

يتبين بأن المادة الثامنة من نظام الاستثمار الأجنبي أتاحت للمنشأة الأجنبية تملك العقارات في حدود معينة، وحيث أن المنشأة الأجنبية لا تأخذ صفة الدوام والاستقرار في المملكة وإنما هي منشأة مرخص لها لمدة معينة، وبما أنه يمكن الاستغناء عن تمكين المنشأة من تملك العقار ملكية مطلقة بالتمكين من اكتساب حق الانتفاع بالعقار وبذلك تتمكن المنشأة من الانتفاع بكامل المزايا التي يمكنه الحصول عليها بتملك العقار ملكية مطلقة من إعادة البيع والرهن وغيرها، مع رجوع ملكية أصل العقار إلى صاحبة بعد انتهاء المدة، وبذلك تنتفي الحاجة إلى منح المنشأة حق التملك في حدود معينة.

بناءً على ذلك، نوصي بتعديل المادة الثامنة لتكون على النحو الآتي: " يجوز للمنشأة الأجنبية المرخص لها بموجب هذا النظام اكتساب حق الملكية أو حق الانتفاع على العقارات اللازمة في حدود الحاجة لمزاولة النشاط المرخص أو لغرض سكن كل العاملين بها أو بعضهم وذلك وفقاً لأحكام تملك غير السعوديين للعقار".

١٣. المرسوم الملكي رقم (م/٩٤) بتاريخ ١٥/٩/١٤٣٩ هـ القاضي بتعديل المادة (الخامسة) من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره .

١٤. المرسوم الملكي رقم (م/٨٣) وتاريخ ١٧/٩/١٤٤٢ هـ القاضي بتعديل الفقرة المتفرعة (٢) من الفقرة الفرعية (ج) من الفقرة (٢) من المادة (الخامسة) من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره .

١٥. نظام الإقامة المميزة القاضي في المادة (ثانية) بالفقرتين الآتية:

(د) امتلاك العقارات للأغراض: السكنية، والتجارية، والصناعية، وذلك فيما عدا مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، والمناطق الحدودية وفقاً لما تحدده اللائحة.

(هـ) الانتفاع بالعقارات الواقعة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة لمدة لا تتجاوز (تسعاً وتسعين) سنة، وتضع وزارة العدل ووزارة التجارة والاستثمار الآليات اللازمة لذلك، بما يكفل للمنتفع الحصول على صك حق انتفاع صادر من كتابة العدل. ويكون هذا الحق قابلاً للتصرف بانتقاله إلى الغير وفق ضوابط تضعها اللجنة.

عاشراً: الاتفاقيات الدولية (وما في حكمها) التي تكون المملكة طرفاً فيها ذات العلاقة

المباشرة، وما تضمنته من التزامات على المملكة

لا يوجد تعارض مع أي من الاتفاقيات الدولية وما في حكمها التي تكون المملكة طرفاً بها، وحيث الاستثمار العقاري في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة محظور في الوقت الراهن على المستثمرين الأجانب وفقاً لالتزامات المملكة في منظمة التجارة العالمية والاتفاقية الاقتصادية بين دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.