



إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع في جلسته المنعقدة برئاسة خدام الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٢٧٩٢٠ وتاريخ ١٤٤٧/٤/٧ هـ، المشتمة على برقية معالي وزير البلديات والإسكان رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم ٤٧٠٠٠٠٠٢٢٠٩ وتاريخ ١٤٤٧/٤/٣ هـ، في شأن مشروع اللائحة التنفيذية لنظام تملك غير السعوديين للعقار وبعد الاطلاع على مشروع اللائحة المشار إليه. وبعد الاطلاع على نظام تملك غير السعوديين للعقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٤) وتاريخ ١٤٤٧/١/١٩ هـ. وبعد الاطلاع على المذكرات رقم (١٩٦٩) وتاريخ ١٤٤٧/٥/٢٦ هـ، ورقم (٢٥٥٤) وتاريخ ١٤٤٧/٧/١٩ هـ، ورقم (٣٣٥٧) وتاريخ ١٤٤٧/٩/٢٨ هـ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء. وبعد الاطلاع على برقية أمانة مجلس الشؤون السياسية والأمنية رقم ٩٩٤٩ وتاريخ ١٤٤٧/٦/٢٦ هـ. وبعد الاطلاع على محضر مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (م/٤٧/١) وتاريخ ١٤٤٧/٧/٢٢ هـ. وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (١٠٦٤٠) وتاريخ ١٤٤٧/٩/٣٠ هـ.

يقرر

الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام تملك غير السعوديين للعقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٤) وتاريخ ١٤٤٧/١/١٩ هـ، بالصيغة المرفقة.

سلمان بن عبدالعزيز آل سعود



الرقم _____
التاريخ ١٤ / / هـ
المرفقات _____

اللائحة التنفيذية لنظام تملك غير السعوديين للعقار

المادة الأولى:

يُقصد بالمصطلحات والعبارات الآتية -أيما وردت في هذه اللائحة- المعاني المبينة أمام

كل منها:

النظام: نظام تملك غير السعوديين للعقار.

اللائحة: اللائحة التنفيذية للنظام.

الهيئة: الهيئة العامة للعقار.

الهوية الرقمية: أي بيانات بصيغة رقمية مصدرة ومعتمدة من وزارة الداخلية، وتحدد هوية الشخص في التعامل الرقمي لتملك غير السعوديين غير المقيمين للعقار في المملكة.

المادة الثانية:

يجب على غير السعودي ذي الصفة الطبيعية غير المقيم في المملكة قبل تملك العقار أو

اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه، أن:

١- يحصل على الهوية الرقمية.

٢- يفتح حساب بنكي داخل المملكة باسمه.

٣- يصدر رقم اتصال سعودي باسمه المرتبط بالهوية الرقمية.

المادة الثالثة:

١- على الشركة غير السعودية قبل تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه، أن:

أ- تسجل لدى وزارة الاستثمار وفق الدليل الإجرائي -المشار إليه في المادة (الرابعة عشرة)

من اللائحة- وبعد استيفاء المتطلبات النظامية، على أن تفصح عند التسجيل عن

الملاك المباشرين وغير المباشرين للشركة.

ب- يكون ممثلها النظامي حاصلاً على هوية مصدرة وفقاً لأنظمة المملكة.

ج- تفتح حساباً بنكياً داخل المملكة باسمها.

٢- تصدر وزارة الاستثمار رقم تسجيل الشركة غير السعودية، بعد استيفاء المتطلبات النظامية.

٣- تلتزم الشركة غير السعودية المسجلة، بإبلاغ وزارة الاستثمار خلال (خمسة عشر) يوماً، من

تاريخ تحقق أي من الحالات الآتية:





الرقم _____
التاريخ ١٤ / / هـ
المرفقات _____

أ- انتقال ملكية ما نسبته (٥ %) أو أكثر من الشركة، سواء تم ذلك بعملية واحدة أو أكثر.

ب- وجود ترتيبات داخلية أو تنظيمات صادرة في بلد التأسيس، تؤدي إلى تقييد استقلال الشركة أو تمكين طرف آخر - داخل الشركة أو خارجها- من ممارسة صلاحيات مؤثرة على قراراتها أو تصرفاتها، سواء اقترن ذلك بتغيير في الملكية أم لا.

ج- أي حالات أخرى تحددها الهيئة.

المادة الرابعة:

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

أ- يسجل لدى المركز الوطني لتنمية القطاع غير الربحي وفق الدليل الإجرائي -المشار إليه في المادة (الرابعة عشرة) من اللائحة- وبعد استيفاء المتطلبات النظامية، على أن يفصح عند التسجيل عن المسيطرين المباشرين وغير المباشرين على الكيان.

ب- يكون ممثله النظامي حاصلاً على هوية مصدرة وفقاً لأنظمة المملكة.

ج- يفتح حساباً بنكياً داخل المملكة باسمه.

٢- يصدر المركز الوطني لتنمية القطاع غير الربحي رقم تسجيل الكيان، بعد استيفاء المتطلبات النظامية.

٣- يلتزم الكيان غير السعودي غير الربحي المسجل، بإبلاغ المركز الوطني لتنمية القطاع غير الربحي خلال (خمس عشرة) يوماً من تاريخ تحقق أي من الحالات الآتية:

أ- حدوث تغيير جوهري في الكيان أو في الأشخاص ذوي التأثير على قراراته.

ب- وجود ترتيبات داخلية أو تنظيمات صادرة في بلد التأسيس، تؤدي إلى تقييد استقلال الكيان، أو تمكين طرف آخر - داخل الكيان أو خارجه- من ممارسة صلاحيات مؤثرة على قراراته أو تصرفاته.

ج- أي حالات أخرى تحددها الهيئة.





الرقم _____
التاريخ ١٤ / / هـ
المرفقات _____

المادة الخامسة:

١- على أي شخص ذي صفة اعتبارية غير سعودي آخر يحدد بقرار من مجلس الوزراء، قبل تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه، أن:

أ- يسجل الكيان لدى الجهة التي يحددها قرار مجلس الوزراء المشار إليه في الفقرة (٤) من تعريف (غير السعودي) في المادة (الأولى) من النظام، على أن يُفصح عند التسجيل عن الملاك أو المسيطرين المباشرين وغير المباشرين له.

ب- يكون ممثله النظامي حاصلاً على هوية مصدرة وفقاً لأنظمة المملكة.

ج- يفتح حساباً بنكياً داخل المملكة باسمه.

٢- تصدر الجهة التي يحددها قرار مجلس الوزراء المشار إليه في الفقرة (٤) من تعريف (غير السعودي) في المادة (الأولى) من النظام، رقم تسجيل الكيان، بعد استيفاء المتطلبات النظامية.

٣- يلتزم الكيان المسجل بإبلاغ الجهة التي يحددها قرار مجلس الوزراء المشار إليه في الفقرة (٤) من تعريف (غير السعودي) في المادة (الأولى) من النظام، خلال (خمسة عشر) يوماً من تاريخ تحقق أي تغيرات جوهرية تطرأ عليه.

المادة السادسة:

١- تنشئ الهيئة بوابة إلكترونية لتملك العقار لغير السعودي والشركة السعودية التي يشترك في ملكية رأس مالها غير سعودي، أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه أو التصرف فيها، ترتبط بالسجل العقاري.

٢- يقدم طالب تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه، أو التصرف فيها؛ طلبه عبر البوابة الإلكترونية.

٣- يجب على غير السعودي أن يجري جميع التعاملات المالية المتصلة بتملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه، والتصرف فيها، عبر وسائل الدفع الإلكترونية، وفق نظام المدفوعات وخدماتها لدى البنك المركزي السعودي.





الرقم _____
التاريخ ١٤ / / هـ
المرفقات _____

٤- تستكمل في السجل العقاري إجراءات تملك العقار، واكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه، وإصدار الصكوك، وفقاً للأحكام المنظمة لذلك.

المادة السابعة:

يعد زوج غير سعودي وفروعه -غير السعوديين- تابعين له لأغراض تملك العقار المخصص لسكنه وفقاً للفقرة (٣) من المادة (الثانية) من النظام، ولا يجوز لأي منهم أن ينفرد بتملك عقار مخصص للسكن إلا إذا انتفت الزوجية أو بلغ الفرع سن (الخامسة والعشرين).

المادة الثامنة:

١- يجوز للشركة السعودية غير المدرجة في السوق المالية السعودية، والتي يشترك في ملكية رأس مالها شخص أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذين لا يتمتعون بالجنسية السعودية؛ تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه -وفق الفقرة (٢) من المادة (الثالثة) من النظام- وذلك خارج النطاق الجغرافي باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، للغرضين الآتيين:

أ- مزاولة أنشطتها.

ب- سكن العاملين فيها.

٢- يجب على الشركة -المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة- أن تحصل على موافقة وزارة الاستثمار قبل تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه وفقاً لتلك الفقرة.

٣- يجوز للشركة -المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة- تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه -وفق الفقرة (٢) من المادة (الثالثة) من النظام- وذلك داخل النطاق الجغرافي بما في ذلك مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة؛ دون الحصول على موافقة وزارة الاستثمار.

المادة التاسعة:

يكون مقدار الرسم -المشار إليه في المادة (التاسعة) من النظام- الذي تستوفيه الهيئة على قيمة تصرف غير سعودي بالحقوق العينية على العقار في المملكة؛ وفقاً للآتي:





الرقم _____
التاريخ ١٤ / / هـ
المرفقات _____

قيمة الرسم	النوع من الحقوق العينية (الاستعمالات)	نوع الحق العيني	المنطقة الجغرافية
٢ %	جميع أنواع الاستعمالات	جميع أنواع الحقوق العينية	مدينة الرياض مدينة مكة المكرمة مدينة المدينة المنورة محافظة جدة

المادة العاشرة:

- يُعد تصرف غير سعودي بالحقوق العينية على العقار في المملكة خاضعاً للرسم بنسبة (الضفر)، وذلك في أي من الحالات الآتية:
- ١- التصرف بالحقوق العينية على العقار في المملكة، عدا ما ورد في المادة (التاسعة) من اللائحة.
 - ٢- التصرف الذي يتم في قسمة التركة.
 - ٣- التصرف الذي يُنفذ بموجب حكم قضائي نهائي أو أمر صادر من جهة قضائية مختصة.
 - ٤- التصرف الذي ينتج عن نزع ملكية للمصلحة العامة، وفقاً للأنظمة والتعليمات.
 - ٥- التصرف الذي يكون دون مقابل إلى وقف أو إلى شخص ذي صفة اعتبارية عامة.
 - ٦- التصرف الذي يتم فيه رد العقار إلى المالك غير السعودي الذي سبق له التصرف فيه، بشرط أن يتم الرد خلال (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ توثيق التصرف الأول، وألا يطرأ تغيير في وصف العقار أو في المقابل المالي المتفق عليه في التصرف محل الرد.
 - ٧- التصرف الذي يتم في قسمة العقار الشائع بين الشركاء، بشرط ألا يترتب على القسمة زيادة في نصيب أي منهم.
 - ٨- التصرف الذي يجري إذا كان المالك إحدى الممثلات الدبلوماسية المعتمدة في المملكة أو إحدى الهيئات الدولية والإقليمية، بشرط المعاملة بالمثل.
 - ٩- التصرف الذي يتم من شخص طبيعي إلى شركة أو صندوق استثماري مؤسسين في المملكة، ويملك هذا الشخص - بشكل مباشر أو غير مباشر - جميع حصص الشركة أو أسهمها أو وحدات الصندوق.





الرقم _____
التاريخ ١٤ / / هـ
المرافقات _____

١٠- التصرف الناتج عن بيع الوحدات العقارية إذا كان غير السعودي قد تملك أرضاً وقام بتطوير هذه الوحدات على أن يُستكمل التطوير خلال المدة المحددة في الرخصة الصادرة بالتطوير، والبيع بما لا يتجاوز (سنة) من تاريخ انتهاء الرخصة.

المادة الحادية عشرة:

يتولى مفتشون - يصدر بتحديدهم وتحديد آلية عملهم قرار من الرئيس التنفيذي للهيئة - مجتمعين أو منفردين، ضبط مخالفات أحكام النظام واللائحة وإثباتها.

المادة الثانية عشرة:

تراعي اللجنة - المشار إليها في المادة (الحادية عشرة) من النظام - عند تطبيق العقوبات الواردة في الجدول الملحق باللائحة، ما يأتي:

- ١- تقدير العقوبة بالنظر إلى طبيعة المخالفة والأثر المترتب على ارتكابها.
- ٢- تضمين قرار العقوبة الصادر على المخالف، تحديد مدة تصحيح المخالفة على ألا تقل عن (عشرة) أيام ولا تزيد على (مائة وثمانين) يوماً، ويراعى في تقدير تحديد مدة تصحيح المخالفة؛ نوع المخالفة وطبيعة معالجتها.

المادة الثالثة عشرة:

- يعد التبليغ منتجاً لآثاره النظامية إذا تم بإحدى الوسيلتين الآتيتين:
- ١- وسائل التواصل المقدمة في البوابة الإلكترونية المشار إليها في المادة (السادسة) من اللائحة.
 - ٢- الرسائل النصية المرسلة عبر الهاتف المحمول الموثق في النظم الآلية الحكومية المعتمدة.

المادة الرابعة عشرة:

دون إخلال بأحكام النظام، تُعد الهيئة دليلاً إجرائياً - فيما يلزم - لما ورد في النظام واللائحة، ويعتمده مجلس إدارة الهيئة بقرار منه.





الرقم _____
التاريخ ١٤ / / هـ
المرافقات _____

(٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين ريال.	(٢,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال.		
غرامة لا تقل عن (١) (%) ولا تزيد على (٢) (%) من قيمة الحق العيني، وبما لا يزيد على (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال.	غرامة لا تقل عن (٠,٥) (%) ولا تزيد على (١) (%) من قيمة الحق العيني، وبما لا يزيد على (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال.	الإنذار	عدم قيام الشركة غير السعودية المسجلة بإبلاغ وزارة الاستثمار عن الحالات وفقاً للفقرة (٣) من المادة (الثالثة) من اللائحة.
غرامة لا تقل عن (١) (%) ولا تزيد على (٢) (%) من قيمة الحق العيني، وبما لا يزيد على (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال.	غرامة لا تقل عن (٠,٥) (%) ولا تزيد على (١) (%) من قيمة الحق العيني، وبما لا يزيد على (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال.	الإنذار	عدم قيام الكيان غير السعودي غير الربحي المسجل بإبلاغ المركز الوطني لتنمية القطاع غير الربحي عن الحالات وفقاً للفقرة (٣) من المادة (الرابعة) من اللائحة.
غرامة لا تقل عن (١) (%) ولا تزيد على (٢) (%) من قيمة الحق العيني، وبما لا يزيد على (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال.	غرامة لا تقل عن (٠,٥) (%) ولا تزيد على (١) (%) من قيمة الحق العيني، وبما لا يزيد على (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال.	الإنذار	عدم قيام الشخص ذي الصفة الاعتبارية غير السعودي المسجل بإبلاغ الجهة المحددة في قرار مجلس الوزراء، عن التغيرات وفقاً للفقرة (٣) من المادة (الخامسة) من اللائحة.

