# نظام تملك غير السعوديين للعقار لعام ١٤٤٧هـ

تاريخ التصدير : 24 محرم 1448

| | | | |
|---|---|---|---|
| التصنيف | | نوع التشريع | نظام |
| تاريخ الإصدار | 19 محرم 1447 | تاريخ النشر | 30 محرم 1447 |
| حالة التشريع | ساري | | |

تضمن النظام: التعاريف، النطاق الجغرافي لغير السعوديين، تملك الشركات المدرجة في السوق المالية، أحكام نظام الإقامة المميزة، حقوق وامتيازات غير السعودي، تملك المقر الرسمي للممثليات الدبلوماسية، على الشركة غير السعودية التسجيل لدى الجهة المختصة، الرسوم والضرائب، العقوبات والغرامات، تشكيل لجنة، يعمل بالنظام بعد (180) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

## نظام تملك غير السعوديين للعقار لعام ١٤٤٧هـ

### المادة الأولى

يقصد بالكلمات والعبارات الآتية -أينما وردت في هذا النظام- المعاني المبينة أمام كل منها:
النظام: نظام تملك غير السعوديين للعقار.
اللائحة: اللائحة التنفيذية للنظام.
الهيئة: الهيئة العامة للعقار.
غير السعودي:

١- الشخص ذو الصفة الطبيعية الذي لا يحمل الجنسية السعودية.
٢- الشركة غير السعودية.
٣- الكيان غير السعودي غير الربحي.
٤- أي شخص ذي صفة اعتبارية غير سعودي آخر يحدد بقرار من مجلس الوزراء.

### المادة الثانية

١- لغير السعودي تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار في المملكة، وذلك في النطاق الجغرافي الذي يحدده مجلس الوزراء بموجب الفقرة (٢) من هذه المادة.
٢- يحدد بقرار من مجلس الوزراء -بناءً على اقتراح من مجلس إدارة الهيئة وموافقة مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية- الآتي:
أ- النطاق الجغرافي الذي يجوز فيه لغير السعودي تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار.
ب- أنواع الحقوق العينية على العقار التي يجوز لغير السعودي اكتسابها.
ج- نسب ملكية غير السعودي بحدها الأقصى في النطاق الجغرافي.
د- مدة السماح القصوى باكتساب حق الانتفاع على العقار لغير السعودي.
هـ- أي ضوابط تتصل بتملك غير السعودي للعقار أو اكتساب الحقوق العينية عليه.
٣- بالإضافة إلى حقوق غير السعوديين المنصوص عليها في الفقرتين (١) و(٢) من هذه المادة؛ لغير السعودي ذي الصفة الطبيعية، المقيم في المملكة بصورة نظامية، تملك عقار واحد مخصص لسكنه خارج النطاق الجغرافي المشار إليه في الفقرة (٢) من هذه المادة، ويستثنى من ذلك مدينتا مكة المكرمة والمدينة المنورة. وتحدد اللائحة أحكام هذه الفقرة.
٤- يقتصر حق تملك غير السعودي للعقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى -المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة- على العقار في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة على الشخص ذي الصفة الطبيعية المسلم.

## المادة الثالثة

١- يجوز للشركة غير المدرجة في السوق المالية السعودية المؤسسة وفقاً لأحكام نظام الشركات السعودي 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 على العقار، وذلك في النطاق الجغرافي المشار إليه في الفقرة (٢) من المادة (الثانية) من النظام، بما في ذلك مدينتا مكة المكرمة والمدينة المنورة.
٢- مع مراعاة ما ورد في الفقرة (١) من هذه المادة وأي مزايا تمنحها أنظمة أخرى، للشركة المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار اللازمة لمزاولة أنشطتها ولسكن العاملين فيها وذلك في داخل النطاق الجغرافي أو خارجه المشار إليه في الفقرة (٢) من المادة (الثانية) من النظام؛ وفقاً لما تحدده اللائحة.

## المادة الرابعة

تتملك الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية المؤسسة وفقاً لأحكام نظام الشركات، والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة المرخصة نظامًا؛ العقار وتكتسب الحقوق العينية الأخرى على العقار في المملكة -بما في ذلك مدينتا مكة المكرمة والمدينة المنورة- وفقًا لما يقضي به نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، والضوابط التي تضعها هيئة السوق المالية بالتنسيق مع الهيئة العامة للعقار والجهات المعنية الأخرى.

## المادة الخامسة

لا يخل تطبيق النظام بأحكام نظام الإقامة المميزة أو تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار أو الأنظمة الأخرى السارية التي تمنح غير السعودي حقوقاً أفضل فيما يتعلق بتملك العقار واكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه.

## المادة السادسة

لا يترتب على تملك غير السعودي للعقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار في المملكة؛ أي حقوق أو امتيازات عدا الحقوق المقررة لمالك الحق العيني نظاماً.

## المادة السابعة

يجوز -على أساس المعاملة بالمثل- للممثليات الدبلوماسية المعتمدة بالمملكة تملك المقر الرسمي لها ومقر السكن لرئيسها وأعضائها، ويجوز للهيئات الدولية والإقليمية -في حدود ما تقضي به الاتفاقيات التي تحكمها- تملّك المقر الرسمي لها؛ وذلك بشرط الحصول على موافقة وزارة الخارجية.

## المادة الثامنة

١-على الشركة غير السعودية، أو الكيان غير السعودي غير الربحي، أو الكيان غير السعودي الذي يحدد بقرار من مجلس الوزراء -المشار إليهم في الفقرات(٢) و(٣) و(٤) من تعريف غير السعودي- التسجيل لدى الجهة المختصة قبل تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار في المملكة، وذلك وفق ما تحدده اللائحة.
٢- يكون تملك غير السعودي للعقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار في المملكة صحيحاً بعد تسجيله لدى السجل العقاري وفقاً للأحكام المنظمة لذلك.

## المادة التاسعة

دون إخلال بأي رسوم أو ضرائب مقررة نظاماً، يُفرض رسم تستوفيه الهيئة على قيمة تصرف غير السعودي بالحقوق العينية على العقار في المملكة لا يزيد قدره على (٥ %) من تلك القيمة.

## المادة العاشرة

١- دون إخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في أي نظام آخر، يعاقب من يخالف أحكام النظام أو اللائحة بأي من الآتي:
أ- الإنذار.
ب- غرامة لا تزيد على (٥%) من قيمة الحق العيني محل المخالفة بما لا يزيد على (١٠.٠٠٠.٠٠٠) عشرة ملايين ريال.
٢- تحدد اللائحة جدولاً بالمخالفات والعقوبات المقررة لها بناء على أحكام النظام واللائحة. على أن يُراعى في تحديد العقوبة جسامة المخالفة وظروفها، وملابساتها، وآثارها.

## المادة الحادية عشرة

١- تشكل بقرار من مجلس إدارة الهيئة لجنة (أو أكثر) لا يقل عدد أعضائها عن (ثلاثة)، من المتخصصين في الأنظمة، وتتولى النظر في المخالفات وإيقاع العقوبات الواردة في المادة (العاشرة) من النظام.
٢- تحدد بقرار من مجلس إدارة الهيئة قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها ومكافآت أعضائها.
٣- يجوز الاعتراض على قرارات اللجنة أمام المحكمة الإدارية خلال (ستين) يوماً من تاريخ التبليغ بها.

## المادة الثانية عشرة

١- استثناءً مما تضمنته المادة (العاشرة) من النظام، ودون إخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في أي نظام آخر؛ يعاقب غير السعودي الذي يقدم متعمداً معلومات غير صحيحة أو مضللة تؤدي إلى تملكه للعقار أو اكتسابه أيّاً من الحقوق العينية الأخرى على العقار بالآتي:
أ- غرامة لا تزيد على (٥%) من قيمة الحق العيني محل المخالفة بما لا يزيد على (١٠.٠٠٠.٠٠٠) عشرة ملايين ريال.
ب- بيع الحق العيني على العقار.
٢- تختص النيابة العامة بالتحقيق والادعاء في الفعل المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة، وتتولى المحكمة المختصة النظر في ذلك وإيقاع العقوبة.
٣- إذا حكمت المحكمة ببيع الحق العيني وفق الفقرة (٢) من هذه المادة؛ فيرد إلى مرتكب الفعل ثمن الحق العيني أو ما دفعه مقابل اكتسابه له -بعد حسم الغرامات وأي ضرائب أو رسوم أخرى مقررة نظاماً ومصاريف البيع منه- أيهما أقل، ويورد ما تبقى من حصيلة البيع إلى الخزينة العامة للدولة.

## المادة الثالثة عشرة

١- يصدر مجلس الوزراء اللائحة -بناءً على اقتراح من مجلس إدارة الهيئة وموافقة مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية- خلال (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ نشر النظام في الجريد الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نفاذه.
٢- تحدد اللائحة:
أ- إجراءات اكتساب غير السعودي للحقوق العينية على عقار في المملكة.
ب- متطلبات إنفاذ أحكام النظام المقررة على غير السعودي غير المقيم في المملكة.
ج- مقدار الرسم المذكور في المادة (التاسعة) من النظام، على أن يحدد بناءً على نوع الحق العيني للعقار والغرض منه والنطاق الجغرافي.
د- التصرفات الخاضعة للرسم بنسبة الصفر والحالات والشروط والضوابط اللازمة لذلك.

## المادة الرابعة عشرة

يحل هذا النظام محل نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢١/٤/١٧هـ، ويلغي ما يتعارض معه من أحكام.

## المادة الخامسة عشرة

يعمل بالنظام بعد (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

جميع الحقوق محفوظة © لوزارة العدل 2024