



دليل المستثمر

أ - تعليمات تملك غير الأردنيين:

- 1- لغايات السكن.
- 2- لغايات الاستثمار.
- 3- لغايات الزراعة.

ب - تعليمات التملك للأشخاص المعنويين:

- 1- تملك الشركات الإسكانية.
- 2- تملك الشركات غير الإسكانية.
- 3- تملك الجمعيات الخيرية.
- 4- تملك الجمعيات التعاونية.

ج - الإعفاء من رسوم التسجيل.

جبل اللويذة - شارع عبد المنعم سماره
هاتف: 4632601 - فرعي 1005/1024
فاكس: 4647509 / الشؤون القانونية
ص.ب 70 عمان 11118
E-mail: dls@dls.gov.jo
Web Site: www.dls.gov.jo
الإصدار السابع - أيار - 2009

تعليمات تملك غير الأردنيين لغايات السكن

مرفقات المعاملة:

- 1- استدعاء مقدم من المشتري أو وكيله القانوني أو مكتب عقاري مرخص حسب الأصول .
- 2- نموذج تفصيلات شخصية عن الزوج والزوجة وأفراد العائلة القاصرين.
- 3- صورة عن جواز السفر ساري المفعول.
- 4- بيان تغيير إفرادي/للافراد المؤقت
- 5- مخطط موقع تنظيمي حديث (لم يمضِ سنة على صدوره)

الإجراءات:

- 1- الاستئناس برأي وزير الداخلية.
- 2- توجيه كتاب لأصحاب الاختصاص (مدير عام دائرة الأراضي والمساحة (لمنزلين ومكتب) أو وزير المالية (لأكثر من ذلك).

لغاية الاستثمار

مرفقات المعاملة:

- 1- طلب مقدم من المشتري أو وكيله القانوني أو مكتب عقاري مرخص حسب الأصول مبينا عليه نوع الاستثمار.
- 2- نموذج تفصيلات شخصية عن الزوج والزوجة وأفراد العائلة القاصرين.
- 3- صورة عن جواز السفر ساري المفعول.
- 4- مخطط موقع حديث إن وجد لم يمضِ سنة على صدوره.

الإجراءات:

- 1- الاستئناس برأي الجهات المختصة .
- 2- توجيه كتاب لأصحاب الاختصاص (وزير المالية أو مجلس الوزراء وذلك حسب المساحات، ونوع المشروع وصفة التنظيم).

لغايات الزراعة

مرفقات المعاملة:

- 1- استدعاء مقدم من المشتري أو وكيله القانوني.
- 2- نموذج تفصيلات شخصية عن الزوج والزوجة وأفراد العائلة القاصرين.
- 3- صورة عن جواز السفر ساري المفعول.

الإجراءات:

- 1- الاستئناس برأي وزير الداخلية .
- 2- توجيه كتاب لأصحاب الاختصاص (وزير المالية أو مجلس الوزراء).

تعليمات التملك للأشخاص المعنويين

تملك الشركات الإسكانية للأموال غير المنقولة

مرفقات المعاملة:

- 1- استدعاء مقدم من الشركة الإسكانية أو وكيلها القانوني أو مكتب عقاري مرخص حسب الأصول.
- 2- شهادة تسجيل الشركة سارية المفعول.
- 3- شهادة تفيد بأن الشركة لا تتعامل بالفوائد الربوية.
- 4- مخطط موقع حديث (لم يمضِ سنة على صدوره).

الإجراءات:

- 1 - توجيه كتاب لأصحاب الاختصاص (وزير المالية أو مجلس الوزراء وذلك حسب المساحات).

تملك الشركات غير الإسكانية للأموال غير المنقولة

مرفقات المعاملة:

- 1- استدعاء مقدم من الشركة غير الإسكانية مبيناً فيها الغاية من الشراء أو وكيل قانوني أو مكتب عقاري مرخص ومفوض حسب الأصول.
- 2- مخطط موقع حديث (لم يمضِ سنة على صدوره).

الإجراءات:

- 1- الاستئناس برأي الجهات الأخرى (حسب طبيعة المشروع). توجيه كتاب لأصحاب الاختصاص (وزير المالية أو مجلس الوزراء وذلك حسب المساحات).

تملك الجمعيات الخيرية للأموال غير المنقولة

مرفقات المعاملة:

- 1- كتاب موجه من وزير التنمية الاجتماعية مع ذكر الغاية من الشراء.
- 2- مخطط موقع حديث (لم يمضِ سنة على صدوره).

الإجراءات:

- 1- الاستئناس برأي أصحاب الاختصاص (حسب موقع ونوع قطعة الأرض: مبري أو ملك) إما رئيس البلدية أو أمين عمان.
- 2- توجيه كتاب لأصحاب الاختصاص (وزير المالية أو مجلس الوزراء حسب المساحات).

تملك الجمعيات التعاونية للأموال غير المنقولة

مرفقات المعاملة:

- 1- كتاب موجه من مدير عام المؤسسة التعاونية مع ذكر الغاية من الشراء.
- 2- مخطط موقع حديث (لم يمضِ سنة على صدوره).

الإجراءات:

- 3- الاستئناس برأي أصحاب الاختصاص (حسب موقع ونوع قطعة الأرض: مبري أو ملك) إما رئيس البلدية أو أمين عمان.
- 4- توجيه كتاب لأصحاب الاختصاص (وزير المالية أو مجلس الوزراء حسب المساحات).

الاشتراطات التي تترتب على تملك الأشخاص

غير الأردنيين والأشخاص المعنويين

أولاً : لضمان قيام المشروع الذي تم التملك من أجله وجدية الاستثمار يُشترط ما يلي:

1- على مَنْ يملك مالاً غير منقول وفقاً لأحكام قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006 إنجاز مشروعه خلال ثلاث سنوات من تاريخ تملكه إذا كان التملك لغايات السكن أو مزاولة العمل وخلال خمس سنوات إذا كان التملك لأي غرض آخر.

2- إذا انقضت المدة المشار إليها أعلاه دون إنجاز المشروع يجوز تمديدها لمدة مماثلة ولمرة واحدة بقرار من الوزير بناء على تنسيب المدير.

3- إذا انقضت أي من المدد أعلاه دون إنجاز المشروع تستوفي الدائرة سنوياً من المالك مبلغاً قدره (5%) من القيمة السوقية للعقار وفقاً لما يقدره المدير لمدة عشر سنوات حداً أعلى، على أن يتم بيع الأرض بعد ذلك بالمزاد العلني بقرار من الوزير بناء على تنسيب المدير لحساب المالك إذا لم يتم بيعها من قبله.

4- لا يجوز لأي شخص طبيعي غير أردني أو لأي شخص معنوي تملك مالاً غير منقول وفقاً لأحكام القانون أن يتصرف فيه بنقل ملكيته بأي صورة كانت قبل مضي ثلاث سنوات من تاريخ تملكه إذا كان للسكن وخمس سنوات إذا كان لأي غرض آخر وذلك تحت طائلة البطلان إلا إذا حصل على موافقة الوزير بتنسيب من المدير شريطة مراعاة أحكام هذا القانون والتشريعات النافذة ذات العلاقة.

ثانياً: أما في حال الوفاة فيجوز للورثة تسجيل الأموال غير المنقولة من اسم مورثهم إلى أسمائهم دون الحصول على أية موافقات ومهما كانت جنسياتهم كما أنه يجوز للورثة أن يتصرفوا بها بجميع أنواع التصرفات الجائزة فيما بينهم أو لأي شخص أردني.

5- أن الموافقة التي سيتم الحصول عليها لغايات التملك فقط ولا تعنى بأي حال من الأحوال الموافقة على المشروع إذا لزم موافقات أخرى.

الإعفاء من الرسوم

1 - الشركات الإسكانية والمستفيدون:

- 1- استدعاء يقدمه صاحب العلاقة أو مندوب الشركة الإسكانية المفوض.
 - 2- سند تسجيل أو بيان تغيير إفرادي.
 - 3- مخطط تنظيمي حديث.
 - 4- صورة عن دفتر العائلة للمستفيد يُدقق بوجود الدفتر الأصلي.
 - 5- إقرار يوقعه المفوض بالتوقيع عن الشركة يفيد أنها تمول مشاريعها الإسكانية تمويلًا ذاتيًا ولا تقترض من البنوك.
- * بعد التأكد من أن طالب الإعفاء لم يسبق له أو لأي من مُعالیه أن أُعفي من رسوم التسجيل، يوجه كتاب لمدير التسجيل يتضمن قرار إعفاء الشركة من ضريبة بيع العقار والمستفيد من رسوم تسجيل الشقة للمساحة المعفاة (120م²، وتخضع المساحة الزائدة عن ذلك وحتى 150م² للرسوم المقررة وإذا زادت عن 150م² تخضع كامل المساحة للرسوم).

2 - مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري

وجمعيات الإسكان التعاونية والمستفيدون:

- 1- كتاب من مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري أو المؤسسة التعاونية الأردنية يتضمن طلب الموافقة على تسجيل المسكن أو الشقة باسم المستفيد ويبين فيه أن البناء مقام على القطعة المخصصة له ويطلب الإعفاء من ضريبة بيع العقار ورسوم التسجيل.
 - 2- سند تسجيل باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري أو جمعية الإسكان التعاونية.
 - 3- صورة مصدقة عن دفتر العائلة تُدقق بوجود الدفتر الأصلي.
- بعد التأكد من أن المستفيد لم يسبق له أو لأي من مُعالیه أن حصلوا على إعفاء من الرسوم يوجه كتاب لمدير التسجيل يتضمن قرار إعفاء المؤسسة أو الجمعية والمستفيد الأردني الجنسية من ضريبة بيع العقار ورسوم التسجيل.