Propriété Immobilière des Étrangers en Arabie Saoudite

Guide Récapitulatif de l'Investisseur 2026

Cadre Réglementaire : En 2026, la nouvelle *Loi sur la propriété immobilière par des non-Saoudiens* permet aux particuliers et sociétés étrangères d'acquérir des biens en pleine propriété dans le cadre du plan stratégique **Vision 2030**.

1. Éligibilité et Restrictions

Profil Investisseur	Droits d'Accès & Conditions
Particuliers (Non-Résidents & Résidents)	Achat en pleine propriété (*freehold*) dans les zones de développement désignées par la REGA.
Résidents en Arabie Saoudite	Possibilité d'acquérir un bien résidentiel pour usage personnel hors zones désignées (sous approbation).
Sociétés Étrangères	Acquisition de biens commerciaux, industriels ou résidentiels pour exploitation/ investissement (licence MISA requise).
Villes Saintes (La Mecque & Médine)	**Restriction stricte :** Détention immobilière directe interdite aux non-Saoudiens.

2. Options d'Investissement

Les opportunités d'investissement couvrent plusieurs structures d'actifs :

Pleine Propriété (Freehold)	Appartements, villas, duplex ou terrains dans les zones homologuées.
Giga-Projets Nationaux	Investissements au sein de projets majeurs (NEOM, Qiddiya, Red Sea Global, Diriyah Gate).
Usufruit & Droits Réels	Contrats de jouissance et d'exploitation à long terme.
Tokenisation Immobilière	Investissement partiel numérisé via des plateformes agréées.

3. Procédure d'Acquisition en 5 Étapes

Étape 1 **Vérification de l'Éligibilité & de la Zone**

Consultation de la carte officielle REGA pour valider l'ouverture de la zone aux acheteurs étrangers.

Étape 2 **Due Diligence Juridique**

Vérification du titre de propriété (*Sak*) auprès du ministère de la Justice et contrôle de conformité du permis.

Étape 3 **Promesse de Vente & Acompte**

Signature du contrat de vente avec versement d'un acompte usuel (5 % à 10 %).

Étape 4 **Approbation Gouvernementale**

Soumission du dossier d'approbation d'achat pour non-Saoudien via le portail MISA / REGA.

Étape 5 **Paiement & Transfert de Propriété**

Règlement bancaire sécurisé et enregistrement final auprès du Registre Foncier saoudien.

4. Coûts & Fiscalité

Frais de transaction & enregistrement	Jusqu'à 5 % de la valeur du bien.
Frais administratifs d'approbation	Entre 1 000 et 5 000 SAR.
Taxe sur les terrains nus (White Land Tax)	2,5 % par an (terrains non développés uniquement).
Fiscalité locative (Particuliers)	Absence d'impôt local sur le revenu locatif des biens résidentiels.

Lien avec la Résidence : Iqama Premium

L'acquisition d'un bien résidentiel non hypothéqué d'une valeur minimale de **4 millions de SAR** permet de solliciter le visa d'**Iqama Premium (Real Estate Owner Premium Residency)**.