

## نشرة هادف الإخبارية:

٢٤ أبريل ٢٠٢٦

# دليل جديد بشأن استرداد ضريبة القيمة المضافة لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة الذين يبنون مساكن جديدة - VATGRH1

## مقدمة

تنص المادة 75 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 8 لسنة 2017 بصيغته المعدلة (قانون ضريبة القيمة المضافة) على أنه إذا امتلك مواطن إماراتي أو حصل على أرض في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقام ببناء مسكنه الخاص عليها أو كلف ببناء مسكن له، فإنه يحق له طلب استرداد خاص من الهيئة الاتحادية للضرائب (الاسترداد) لضريبة القيمة المضافة المتكبدة على نفقات معينة (النفقات) تتعلق ببناء مسكن جديد، وذلك وفقاً لشروط معينة (نظام استرداد ضريبة القيمة المضافة) منصوص عليها في المادة 66 من اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة (قرار مجلس الوزراء رقم 52 لسنة 2017 بصيغته المعدلة). وقد أصدرت الهيئة الاتحادية للضرائب مؤخراً دليلاً جديداً لضريبة القيمة المضافة (VATGRH1 - أبريل 2026) بشأن نظام الاسترداد (الدليل).

في هذا التقرير الموجز، نلقي نظرة سريعة على نظام استرداد ضريبة القيمة المضافة والاعتبارات الرئيسية للأفراد الراغبين في استرداد ضريبة القيمة المضافة على مشاريع البناء الجديدة، وتحديداً:

- شروط الأهلية؛
- المصاريف المؤهلة؛
- الفترة الزمنية المحددة لتقديم الطلب؛ و
- عملية تقديم الطلبات والتقييم لدى الهيئة الاتحادية للضرائب.

## شروط الأهلية؟

وفقاً للمادتين (2)66 و(4)66 من اللوائح، يجب أن يستوفي أي طلب استرداد الشروط التالية:

- لا يجوز تقديم الطلب إلا من قبل شخص طبيعي يحمل جنسية دولة الإمارات العربية المتحدة.

- لا يجوز تقديم طلب استرداد الرسوم إلا من قبل شخص طبيعي يحمل جنسية دولة الإمارات العربية المتحدة ويملك بيانات عائلية. ونعلم أنه اعتباراً من عام 2024، تم استبدال متطلبات دفتر العائلة بـ "البيانات العائلية"، وهي بديل رقمي لدفتر العائلة القديم.

• يجب أن يتعلق الطلب بمبنى حديث الإنشاء يُستخدم حصراً كمسكن للشخص أو عائلته.

- يُقصد بـ"المسكن" أي مبنى حديث الإنشاء (بما في ذلك المنازل المتلاصقة والفلل) يُستخدم في الغالب كمنزلة خاص، بما في ذلك التجهيزات والتركيبات، ويشمل على الأقل مرافق للطبخ ودورات المياه/الحمامات بالإضافة إلى غرف النوم. ولا تُعتبر الملحقات اللاحقة أو المباني المنفصلة على نفس قطعة الأرض، بشكل عام، "مسكناً" إلا إذا كانت تحتوي على دورات مياه/حمامات، وغرف نوم، وإمكانية الوصول إلى مرافق الطبخ.

• لا يجوز تقديم المطالبة فيما يتعلق بمبنى لن يُستخدم حصراً كمسكن للشخص أو عائلته، كأن يُستخدم كفندق أو شقة فندقية أو دار ضيافة أو مستشفى أو لأي غرض آخر غير السكن.

- وفي حال مخالفة الشخص لهذا الشرط بعد استلامه مبلغ الاسترداد، يجوز لهيئة الضرائب مطالبة برد المبلغ.

### ما هي المصاريف المؤهلة؟

تشمل فئات المصاريف التالية برنامج استرداد الرسوم:

• الخدمات التي يقدمها المقاولون، بما في ذلك خدمات البنائين والمهندسين المعماريين والمهندسين المدنيين، وغيرهم من الخدمات المماثلة اللازمة لإتمام بناء المسكن بنجاح.

• مواد البناء، وهي السلع التي يستخدمها البناؤون عادةً في بناء المساكن أو في موقعها، باستثناء الأثاث والأجهزة الكهربائية.

- تعتبر البضائع والمواد عادةً مثبتة كجزء من المبنى عندما يتم تثبيتها بطريقة تتطلب إزالتها استخدام أدوات أو تؤدي إلى الحاجة إلى أعمال إصلاحية لهيكل المبنى، أو تسبب ضرراً للبضائع / المواد نفسها.

- أمثلة على السلع المستثناة التي لا تُعتبر جزءًا لا يتجزأ من المسكن:

- الأجهزة القابلة للإزالة وغير المثبتة في المسكن.
  - الأثاث مثل الأرائك والطاولات والكراسي والسجاد غير الثابت.
  - تنسيق الحدائق، مثل الأشجار والعشب والنباتات.
  - حوض السباحة والمنتجع الصحي.
- تشمل أمثلة السلع المشمولة التي تعتبر مدمجة في المبنى أو ملحقة به، واللازمة لكي يعمل المبنى كمسكن ما يلي:

- تكييف مركزي ووحدات تكييف منفصلة.
- الأبواب.
- أجهزة إنذار الحريق وكاشفات الدخان.
- الأرضيات (باستثناء السجاد غير المثبت).
- أحواض المطبخ، وأسطح العمل، والخزائن المدمجة.
- وحدات الحمامات والاستحمام.
- إطارات النوافذ، والمظلات، والزجاج.
- التمديدات الكهربائية عند وجودها داخل هيكل المبنى.

- يجوز استرداد ضريبة القيمة المضافة المدفوعة على تكاليف النقل ورسوم وكيل التخليص الجمركي عند استيراد مواد البناء، وذلك في حال تكبد هذه التكاليف مباشرةً فيما يتعلق بمواد البناء المستخدمة في تشييد مسكن جديد لمواطن إماراتي أو لأسرته.

- للاطلاع على قائمة مفصلة بالمصروفات المؤهلة، يُرجى الرجوع إلى الملحق 1 من الدليل.

ما هي المدة المتاحة لتقديم طلب الاسترداد؟

وفقاً للمادة (3)66 من اللوائح، يجب تقديم طلب الاسترداد خلال 12 شهراً من تاريخ إتمام بناء المسكن الجديد. يُعتبر المسكن الجديد مكتملاً في أقرب تاريخ من التواريخ التالية:

- تاريخ سكن المسكن؛ أو
- تاريخ اعتماده من قبل جهة مختصة في دولة الإمارات العربية المتحدة (شهادة إتمام البناء)؛
- أو وفقاً لما تنص عليه الهيئة الاتحادية للبنية التحتية.

يُحدد تاريخ شغل المسكن بناءً على الوقائع، ويتعين على مقدم الطلب الاحتفاظ بوثائق تثبت تاريخ شغله للمسكن.

حالياً، لم يُحدد الدليل صراحةً ما هي "الجهة المختصة" لأغراض نظام استرداد ضريبة القيمة المضافة؛ إلا أننا نتوقع أن تُصدر الهيئة الاتحادية للضرائب مزيداً من التفاصيل في الوقت المناسب.

في حال تعذر على مقدم الطلب تقديم طلب استرداد الضريبة قبل انقضاء فترة الاثني عشر شهراً المذكورة أعلاه، يجوز منح استثناء من قاعدة الاثني عشر شهراً العامة في ظروف محدودة معينة، مثل: (أ) الغياب عن دولة الإمارات العربية المتحدة بسبب الخدمة العسكرية أو المرض، (ب) النزاعات القانونية المتعلقة بالمسكن، أو (ج) المشكلات الفنية العالقة التي تتطلب إنجاز أعمال إضافية قبل أن يصبح المسكن جاهزاً للسكن. مع ذلك، تجدر الإشارة إلى أن للهيئة الاتحادية للضرائب صلاحية قبول أو رفض طلب تحديد تاريخ بديل للإنجاز.

### إجراءات طلب استرداد الرسوم

يجب تقديم طلب استرداد الرسوم إما عبر تطبيق "مسكن" أو من خلال "إمارات تاكس". ويؤكد الدليل إمكانية استخدام كل من تطبيق "مسكن" و"إمارات تاكس" نظراً لتزامنهما. يحق لمواطن دولة الإمارات العربية المتحدة تقديم طلب استرداد واحد فقط لكل مسكن، باستثناء مدفوعات الاحتفاظ حيث يمكن تقديم طلب إضافي لنفس المسكن في ظروف معينة.

للحصول على مزيد من الإرشادات حول عملية التقديم، يُرجى الرجوع إلى الكتيبات التالية الصادرة عن الهيئة الاتحادية للضرائب:

- دليل مستخدم الهيئة الاتحادية للضرائب - بدء إجراءات طلب استرداد الرسوم غير المباشرة لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة الذين يبنون مساكن جديدة؛ و
- دليل مستخدم الهيئة الاتحادية للضرائب - بدء إجراءات طلبات استرداد رسوم الاحتفاظ ومعالجة طلبات استرداد الرسوم لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة الذين يبنون مساكن جديدة.

## المستندات المطلوبة مع طلب استرداد الرسوم

وفقاً للدليل، يُطلب من مقدم الطلب تقديم المستندات التالية كجزء من طلب استرداد الرسوم إلى الهيئة الاتحادية للضرائب:

- نسخة من بطاقة الهوية الإماراتية لمقدم الطلب.
- نسخة من بيانات الأسرة لمقدم الطلب (رقم التسلسل العائلي).
- نسخة من شهادة إتمام بناء العقار وورخصة البناء.
- نسخة من مخطط موقع العقار.
- مستندات تثبت ملكية مقدم الطلب لقطعة الأرض في دولة الإمارات العربية المتحدة التي سُيّد عليها المسكن.
- نسخة من الخطاب/الشهادة الصادرة والمختومة من بنك مقدم الطلب، والتي تتضمن تفاصيل مثل اسم صاحب الحساب، واسم البنك، ورقم الحساب المصرفي الدولي (IBAN).
- توكيل رسمي في حال تقديم الطلب نيابةً عن المالك، و/أو إذن من المحكمة في حال تقديم الطلب نيابةً عن قاصرين.
- بالإضافة إلى ما سبق، قد تطلب الهيئة الاتحادية للضرائب مستندات إضافية لإثبات تاريخ إشغال المبنى (إذا لزم الأمر).

## عملية تقييم الهيئة الاتحادية للضرائب

بعد تقديم الطلب، سنُقر الهيئة الاتحادية للضرائب باستلام طلب استرداد الضريبة، وستقوم بمراجعة الطلب والمستندات الداعمة لتحديد أهلية مقدم الطلب بموجب برنامج استرداد الضريبة. سيتم تزويد مقدم الطلب برقم مرجعي، وقد يُطلب منه تقديم معلومات إضافية.

في حال نجاح التقييم الأولي، سيتم تحويل الطلب من الهيئة الاتحادية للضرائب إلى جهة التحقق لمزيد من المراجعة. لا تتقاضى جهة التحقق أي رسوم مقابل هذه الخدمة.

قد تطلب جهة التحقق من مقدم الطلب تقديم مستندات إضافية تدعم طلبه باستخدام تطبيق إماراه تاكس أو تطبيق مسكان، على سبيل المثال:

• رسومات التخطيط المعماري.

• رخصة البناء.

• نسخ من عقد المقاولة (بما في ذلك الملاحق).

• نسخ من اتفاقية الاستشارات (بما في ذلك الملاحق).

• نسخ من أوامر التغيير.

• نسخ من الفواتير التي تتضمن المواد المرتجعة.

• نسخ من إشعارات الدائن.

• الفواتير الضريبية وإثباتات الدفع (مثل الإيصالات) المقدمة من المقاول والاستشاري إلى مقدم الطلب.

ملاحظة: يجب أن تتضمن فواتير الضرائب اسم المالك (أي مقدم الطلب)، ورقم التعريف الضريبي الصحيح، ومبالغ ضريبة القيمة المضافة الصحيحة. لن تُقبل فواتير الضرائب المبسطة لأغراض المطالبة باسترداد ضريبة القيمة المضافة. يجب أن تنص فواتير الضرائب الصادرة باسم جهة ذات صلة/مستشار/مقاول/وكيل على أنها مخصصة لاستخدام مقدم الطلب، وأن توضح تفاصيل المبنى (بما في ذلك رقم القطعة) الذي تم تكبد التكاليف من أجله. علاوة على ذلك، يتعين على الجهة ذات الصلة/المستشار/المقاول/الوكيل التأكيد على أنه لا يسترد أي ضريبة مدخلات متعلقة بنفس فاتورة الضرائب.

بعد مراجعة طلب استرداد الضريبة من قبل جهة التحقق، تُبلغ هذه الجهة الهيئة الاتحادية للضرائب بنتيجة التحقق. بعد ذلك، تُخطر الهيئة الاتحادية للضرائب مقدم الطلب ما إذا كان طلب الاسترداد قد تمت الموافقة عليه أو تعديله أو رفضه.

قد تستغرق مراجعة المستندات واسترداد ضريبة القيمة المضافة مدة تصل إلى ٢٠ يوم عمل من تاريخ تقديم جميع المستندات المطلوبة.

### خدماتنا الضريبية

يُمكن لفريقنا الضريبي مساعدتكم في أي استفسارات لديكم بخصوص نظام استرداد ضريبة القيمة المضافة على المساكن الجديدة أو أي استفسارات ضريبية أخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة.

تُقدم شركة هادف وشركاؤه لعملائها استشارات ضريبية متخصصة، ودعمًا في التخطيط والتنفيذ لتحقيق أفضل النتائج الضريبية لأعمالهم ومصالحهم الشخصية في دولة الإمارات العربية المتحدة. للحصول على الدعم، يُرجى التواصل مع **ثيونيس كلاسين**، رئيس قسم الضرائب لدينا، أو **نمرود ثين** لترتيب جلسة نقاش أولية.