



VATP008

VAT Public Clarification

Farm Houses and Farm Land

توضيح عام بشأن ضريبة القيمة المضافة

منزل المزرعة والارض الزراعية

Issue

Article 44 of Cabinet Decision No. 52 of 2017 on the Executive Regulations of the Federal Decree-Law No. 8 of 2017 on Value Added Tax ("Executive Regulations") describes the definition of "bare land" for the purposes of the exemption from VAT set out in Federal Decree-Law No. 8 of 2017 on Value Added Tax ("VAT Law"). Article 37 of the Executive Regulations describes the definition of "residential building" for the purposes of the zero-rating (in respect of the first supply) and the exemption from VAT as set out in the VAT Law.

The VAT Real Estate Guide provides some clarity on the interpretation of these provisions in the context of farm houses and farm land. The FTA is aware of a number of circumstances whereby additional clarity has been sought on the VAT status of farm houses and farm land.

الموضوع

تضمنت المادة (44) من قرار مجلس الوزراء رقم (52) لسنة 2017 في شأن اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون اتحادي رقم (8) لسنة 2017 في شأن ضريبة القيمة المضافة ("اللائحة التنفيذية")، تعريف "الأرض الفضاء" لغايات الإعفاء من ضريبة القيمة المضافة وفقاً للمرسوم بقانون اتحادي رقم (8) لسنة 2017 في شأن ضريبة القيمة المضافة ("قانون ضريبة القيمة المضافة")، كما تضمنت المادة (37) من اللائحة التنفيذية تعريف "المباني السكنية" لغايات تطبيق نسبة الصفر (فيما يتعلق بالتوريد الأول) والإعفاء من الضريبة وفقاً لقانون ضريبة القيمة المضافة.

كما أن دليل ضريبة القيمة المضافة للقطاع العقاري يقدم مزيداً من التوضيح فيما يتعلق بتلك الأحكام في سياق منازل وأراضي المزارع. تعلم الهيئة الاتحادية للضرائب أن هناك عدد من الحالات التي تقتضي المزيد من التوضيح فيما يتعلق بالمعاملة الضريبية المطبقة على منازل وأراضي المزارع.



Summary

It is often necessary to consider each supply on its individual facts where farm land and buildings are concerned. However, there are a number of principles which can be applied when discussing the VAT treatment of supplies (by way of sale or lease) of both farm land and farm buildings:

- Farm houses which meet the conditions to be treated as a residential building should be exempt from VAT (or zero-rated in the case of the first supply after construction). A building will typically be a residential building where it is occupied by a person as their principal place of residence;
- Other farm buildings not intended to be used as a principal place of residence will be subject to the standard rate of VAT. This would include farm houses which are not used by a person as their principal place of residence, e.g. houses used as weekend homes only;
- Farm land which is considered 'covered' with buildings or civil engineering works should be subject to VAT at the standard rate;
- Farm land which is considered 'bare land', i.e. the plot has no buildings or civil engineering work (not even in-built irrigation etc), should be exempt from VAT; and

ملخص

من الضروري عادةً دراسة الحقائق الفردية لكل توريد على حدة في حال كان التوريد يتعلق بمباني وأراضي المزارع. وهناك عدد من المبادئ التي يجب تطبيقها عند مناقشة المعاملة الضريبية المطبقة على توريدات مباني وأراضي المزارع (سواءً بطريق البيع أو الإيجار):

- تُعفى من ضريبة القيمة المضافة منازل المزارع التي تستوفي شروط معاملتها كمبانٍ سكنية (كما يجوز أن تخضع لنسبة الصفر في حالة التوريد الأول بعد اكتمال البناء). ويُعامل المبنى كمبنىٍ سكني عادةً إذا شغله الشخص كمحل سكنه الرئيسي.
- تخضع لضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية المباني الأخرى في المزارع التي لا يقصد استخدامها كمحل سكن رئيسي للشخص. ويشمل ذلك منازل المزارع التي لا تُستخدم من قبل الشخص كمحل سكنه الرئيسي، على سبيل المثال: المنزل المستخدم في قضاء عطلات نهاية الأسبوع فقط.
- تخضع لضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية أراضي المزارع التي تعتبر "مغطاة" بالمباني أو الأشغال الهندسية المدنية.
- تُعفى من ضريبة القيمة المضافة "الأرض الفضاء"، ويقصد بها تلك التي لا يوجد عليها مباني أو أشغال هندسية مدنية (أو حتى نظام ري داخلي، وما إلى غير ذلك).



- The supply of a farm as a whole should be considered in light of the rules regarding composite or mixed supplies and any consideration apportioned appropriately where applicable.
- ينبغي النظر في توريد المزرعة ككل في ضوء القواعد المتعلقة بالتوريدات المركبة والمختلطة وأي مقابل مقسم على نحو مناسب وفقاً للحاجة.

Detailed discussion

Farm houses

The VAT Real Estate Guide explains that where farm houses are located on agricultural land, they will be considered to be residential buildings where they are occupied, or intended to be occupied, as a person's principal place of residence and meet the conditions to be treated as a residential building.

In accordance with the Executive Regulations and the explanation provided within the VAT Real Estate guide, a farm house shall not be considered to be a residential building where it is:

- Any place that is not a building fixed to the ground and which can be moved without being damaged;
- Any building that is used as a hotel, motel, bed and breakfast establishment, or hospital or the like;
- A serviced apartment for which services in addition to the supply of accommodation are provided;
- Any building constructed or converted without lawful authority.

شرح تفصيلي

منازل المزارع

يشير دليل ضريبة القيمة المضافة للقطاع العقاري إلى أن منازل المزارع التي يتم إنشاؤها على أراض زراعية، تُعتبر مبانٍ سكنية في حال تم شغلها، أو كان من المتوقع أن يشغلها، الشخص كمثل سكنه الرئيسي، وكذلك شريطة استيفاء شروطاً محددة لمعاملتها كمبانٍ سكنية.

وفقاً لللائحة التنفيذية والشرح الوارد بدليل ضريبة القيمة المضافة للقطاع العقاري، فإن منازل المزارع لا تعتبر بمثابة مبانٍ سكنية إذا كانت:

- مكان ليس مبنى ثابت في الأرض ويجوز نقله أو إتلافه.
- مبنى مستخدم كفندق أو نُزل أو مكان للمبيت أو مستشفى أو ما شابه.
- شقة فندقية تقدم خدمات بالإضافة إلى توفير الإقامة.
- مبنى تم تشييده أو تحويله دون ترخيص قانوني.



For example:

- Where a farm house is used as a weekend home of a family, it is not to be the principal place of residence and therefore is not a residential building.
- Where a part of a farm house is used solely as a principal place of residence of a person, and another part of the farm house is used as a motel, the part of the house which is used as a principal place of residence may qualify as a residential building, provided the other conditions are met.

Where a farm house meets the definition of a residential building, the first supply of such a farm house within 3 years of its completion shall be zero-rated for VAT purposes. Any subsequent supply (including both sale or lease) shall be exempt from VAT.

Other farm buildings

Where buildings are situated on agricultural land which do not meet the conditions above, they shall be treated as commercial buildings. For example, a farm house may be used as a non-principal place of residence of a person (e.g. only used on weekends), or a building may be used for a commercial farm-related purpose (e.g. barns, livestock sheds, granaries, stables etc. As a result of being considered to be commercial buildings, the

على سبيل المثال:

إذا تمّ استخدام منزل المزرعة كمكان لقضاء عطلة نهاية الأسبوع للعائلة، فعلى هذا النحو لا يعتبر كمحل سكن رئيسي وبالتالي لا يعامل على أنه مبنى سكني.

- إذا تمّ استخدام جزء من منزل المزرعة فقط كمحل سكن رئيسي للشخص، وتمّ استخدام الجزء الآخر كُنزل، فإن الجزء من المنزل الذي يستخدم كمحل سكن رئيسي للشخص قد يكون مؤهلاً كمبنى سكني، شريطة استيفاء الشروط الأخرى.

في حال استيفاء منازل المزارع تعريف المباني السكنية، فإن التوريد الأول لها خلال الثلاث سنوات الأولى من تاريخ إكمالها يجب أن يخضع لنسبة الصفر لغايات ضريبة القيمة المضافة. ويكون أي توريد لاحق (بما في ذلك البيع والإيجار) معفى من الضريبة.

المباني الأخرى في المزارع

إذا كانت المباني مقامة على أراضٍ زراعية لا تستوفي الشروط المذكورة أعلاه، فيجب معاملتها كمبانٍ تجارية. على سبيل المثال، يجوز استخدام منزل المزرعة كمحل سكن غير رئيسي للشخص (على سبيل المثال يستخدم فقط في عطلات نهاية الأسبوع)، أو استخدام المبنى لغرض تجاري متعلق بالمزرعة (مثل: الحظائر، حظائر الماشية، صوامع الحبوب، وما إلى غير ذلك). وبالتالي فإن تلك المباني تعتبر مبانٍ تجارية، ولذلك يتوجب أن يخضع إيجارها أو بيعها لضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية.



lease or sale of such farm buildings should be subject to VAT at the standard rate.

Commercial farm land

The VAT treatment of the supply of plots of farm land, e.g. fields etc, on which no buildings are situated, is dependent on whether the land is considered to be “bare land” for the purposes of Article 44 of the Executive Regulations. As a result, it is important that each supply is considered on its own individual facts in order to determine the correct VAT treatment.

The VAT Real Estate Guide clarifies that farm land will normally be considered to be commercial land, i.e. not “bare” land, as it will normally be covered with infrastructure or civil engineering works required to make it operational as a farm e.g. irrigation systems, roads, utility connections etc. Farm land which has been developed to this degree would normally be expected to be used for commercial purposes i.e. the operation of a farming business. As such, the supply of any such commercial farm land would be subject to VAT at the standard rate.

الأراضي الزراعية التجارية

تعتمد المعاملة الضريبية المطبقة على توريد الأراضي الزراعية، على سبيل المثال: الحقول وغيرها التي لا توجد عليها مبانٍ، على ما إذا كانت الأرض تعتبر "أراضي فضاء" أم لا، لغايات المادة (44) من اللائحة التنفيذية. ولذلك، من المهم أن يتم النظر في الحقائق لكل توريد على حدا لتحديد المعاملة الصحيحة لضريبة القيمة المضافة.

يوضح دليل ضريبة القيمة المضافة للقطاع العقاري أن الأرض الزراعية عادة ما تعتبر أرض تجارية، أي أنها ليست "أرض فضاء"، حيث ستتم تغطيتها عادة بالبنية التحتية أو أشغال الهندسة المدنية اللازمة لتشغيلها كمزرعة، ومن أمثلة البنى التحتية على سبيل المثال: أنظمة الري، الطرق، وتوصيلات المرافق العامة، وما إلى غير ذلك. ومن المتوقع عادة استخدام الأرض الزراعية التي تم تطويرها إلى هذه الدرجة لأغراض تجارية، ويعني ذلك تشغيل أعمال زراعية. وعليه، يخضع لضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية توريد الأرض الزراعية التجارية.



Non-commercial farm land

Land which is not used for commercial farming activities, but which is used for private farming purposes such as the growing of crops or grazing for livestock, may also qualify as 'commercial' farm land if it is covered by completed or partially completed buildings or civil engineering works.

Where such farm land is not 'covered land' and has merely been 'developed' or 'worked' for the purposes of growing crops, with no civil engineering works built into the land in order to facilitate that activity, then it is likely the land should be considered to be bare land. In such cases, the supply of the farm land by way of either sale or lease should be exempt from VAT.

Supply of a farm

The VAT treatment of a supply of a farm as a whole, comprising both commercial land, commercial buildings and residential buildings, should be considered on the basis of whether it is a single composite supply (and therefore subject to the VAT liability of the principal component), or whether it is a mixed supply (and therefore the individual components are subject to different VAT treatments). In order to determine the correct VAT liability, each case will need to be considered on a case by case basis because the fact patterns will differ.

الأرض الزراعية غير التجارية

إن الأراضي التي لا تُستخدم في الأنشطة الزراعية التجارية، ولكنها تُستخدم لأغراض الزراعة الخاصة مثل زراعة المحاصيل أو تربية للماشية، يمكن أن يتم اعتبارها أيضاً بمثابة أراضٍ زراعية "تجارية" إذا كانت مغطاة بالمباني المكتملة جزئياً أو بالكامل أو بأشغال هندسة مدنية.

إذا لم تكن الأرض الزراعية "أرض مغطاة" وتمّ "تطويرها" أو "استخدامها" فقط لأغراض زراعة المحاصيل، ولم تكن هناك أشغال هندسة مدنية عليها لتسهيل القيام بهذا النشاط، فمن المرجح معاملة الأرض بمثابة أرض فضاء. في مثل هذه الحالات، يجب إعفاء توريد الأرض الزراعية سواءً بالبيع أو بالإيجار من ضريبة القيمة المضافة.

توريد المزرعة

عند توريد المزارع كاملة بما فيها أراضٍ تجارية ومبانٍ تجارية ومبانٍ سكنية، فإنه ينبغي النظر في المعاملة الضريبية لضريبة القيمة المضافة المطبقة بناءً على ما إذا كان هذا التوريد يعتبر توريد واحد مركب (وبالتالي سيخضع المكون الأساسي للتوريد لضريبة القيمة المضافة)، أو توريد مختلط (وبالتالي، سيخضع كل مكون على حدة لمعاملة ضريبية مختلفة). لتحديد المعاملة الضريبية الصحيحة، يجب النظر في كل حالة على حدة لإختلاف الأنماط الوقائعية لكل مكون.



Specifically, the supplier is expected to identify the following:

- Whether the supply is a single composite supply or multiple supplies; and
- The VAT treatment of each supply being made.

Where a supplier is making a single composite supply of a farm where different elements of the farm are used for different taxable and non-taxable purposes, the supplier may need to identify the predominant usage of the farm and apply that VAT treatment to the whole supply. Again, this determination needs to be made on a case by case basis. For example:

- If the main use of a farm is as a principal place of residence of a family, with the farm land being used for personal enjoyment of the family, the supply of a residential building would likely be the predominant purpose and therefore the whole supply would be exempt from VAT.
- If a commercial farm has a residential building which permanently accommodates the manager of the farm and his or her family, the use of the farm for commercial purposes would likely be a main component of the supply, and therefore the sale would in principle be subject to VAT.

As explained in the VAT Real Estate Guide where a farm is supplied which is not considered to be a

- على وجه الخصوص، من المتوقع أن يحدد المورد ما يلي:
 - ما إذا كان التوريد هو توريد واحد مركب أم توريدات متعددة؛
 - المعاملة الضريبية لكل توريد يقوم به.

في حال قام المورد بتوريد واحد مركب لمزرعة، وكانت العناصر المختلفة للمزرعة تستخدم لغايات خاضعة للضريبة وأخرى غير خاضعة للضريبة، فقد يحتاج المورد لتحديد الاستخدام السائد للمزرعة وتطبيق المعاملة الضريبية المناسبة على التوريد ككل. وكما ذكر سابقاً، فيجب إجراء هذا التحديد على أساس كل حالة على حدة. على سبيل المثال:

- إذا كان الاستخدام الرئيسي للمزرعة هو استخدامها كمحل سكن رئيسي للعائلة، وتم استخدام الأرض الزراعية من قبلها لمنفعتها الخاصة، فمن المرجح أن يكون توريد المبنى السكني هو الغرض السائد، وبالتالي يُعفى التوريد بالكامل من ضريبة القيمة المضافة.
- إذا كان للمزرعة التجارية مبنى سكني يستخدم كمحل سكن دائم لمدير المزرعة وأسرته، فإن استخدام المزرعة لأغراض تجارية من المرجح أن يكون هو المكون الأساسي للتوريد، وبالتالي سيخضع البيع لضريبة القيمة المضافة.

كما هو موضح في دليل ضريبة القيمة المضافة للقطاع العقاري، إذا تمّ توريد مزرعة لا تُشكل توريد واحد مركب، فإنه يجب تقسيم



single composite supply, the VAT liability should be apportioned. An indicator that the supply is not a single composite supply could be the separate identification of prices for different parts of the farm, specified in the sale contract. This would mean that the value of the consideration received for the residential part of the farm (i.e. a farm house) should be treated as exempt from VAT and the value of consideration relating to the commercial part of the farm (i.e. covered land, commercial buildings) should be treated as standard rated.

المعاملة الضريبية لكل مكون. من المؤشرات على أن التوريد لا يمثل توريداً واحد مركب هو تحديد أسعار أجزاء المزرعة المختلفة بشكل منفصل في عقد البيع. ويعني ذلك أنه يجب معاملة المقابل المستلم مقابل الجزء السكني من المزرعة (ويقصد به منزل المزرعة) على أنه معفي من ضريبة القيمة المضافة، ومعاملة المقابل المتعلق بالجزء التجاري من المزرعة (ويقصد به الأرض المغطاة أو المباني التجارية) على أنه خاضع للضريبة بالنسبة الأساسية.