



استرداد ضريبة القيمة المضافة عن بناء مساكن المواطنين إجراءات أكثر سهولة وشفافية

ما هي خدمة استرداد ضريبة القيمة المضافة عن بناء مساكن المواطنين؟

هي خدمة مقدمة لمواطني دولة الإمارات يحق لهم من خلالها طلب استرداد ضريبة القيمة المضافة عن النفقات المتكبدة على بناء المسكن الشخصي، بناءً على استيفاء شروط محددة مذكورة في المادة (66) من قرار مجلس الوزراء رقم 52 لسنة 2017 في شأن اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون اتحادي رقم 8 لسنة 2017 في شأن ضريبة القيمة المضافة وإجراءات الهيئة.



ما هي شروط التأهل لطلب الاسترداد؟

1. تُقبل فقط طلبات الاسترداد المقدمة من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة حاملتي خلاصة القيد.
2. أن يتم تقديم الطلب ضمن مهلة 12 شهر من تاريخ إصدار شهادة اكتمال أو إنجاز المبنى لقيام المواطن بتقديم طلب الاسترداد

ملاحظة: يهدف ضمان استرداد جميع النفقات المتعلقة بتشييد المسكن الخاص، يجب على مقدم الطلب التأكد من عدم تجاوز تاريخ فواتير النفقات عن تاريخ تقديم طلب الاسترداد، والتأكد من الانتهاء من جميع المصاريف المتعلقة بتشييد المسكن قبل تقديم طلب الاسترداد للهيئة على ألا تتجاوز المهلة المحددة بـ 12 شهر



ما هو تعريف المسكن المؤهل لهذه الخدمة؟

يشير مصطلح "مسكن" إلى أي مبنى بما في ذلك المنازل الصغيرة "تاون هاوس" والفلل (يستخدم في الغالب كمنزل خاص لشخص طبيعي) بما في ذلك التركيبات والتجهيزات التابعة له والتي يتم الانتفاع بها فيه، والذي يضم على حد أدنى مرافق الطهي ودورات المياه والمراحض بالإضافة إلى الأماكن المخصصة للنوم.

ملاحظة هامة: لن يتم اعتبار أي مرافق لاحقة (ملاحق) أو المباني/الهياكل السكنية المنفصلة التي تم بناؤها لاحقاً على نفس قطعة الأرض على أنها "مسكن" لأغراض رد الضريبة ما لم تستوف هذه المباني تعريف "المسكن"، والذي يتطلب أن يحتوي على الأقل على التالي:

- مرافق الطهي
- دورات المياه
- غرف النوم





معايير النفقات القابلة للاسترداد

يجوز تقديم طلب استرداد لاحق للمطالبة بالمبالغ المحتجزة في عقود البناء وذلك بحد أقصى 6 أشهر من تاريخ دفع هذه المبالغ

أمثلة للبضائع التي تعتبر مدمجة في البناء وستكون مؤهلة للاسترداد ضريبة القيمة المضافة وتشمل:

الأجهزة المنزلية	مواد بناء	خدمات
• الأبواب • وحدات التكييف المركزي و وحدات سبليت للتكييف (split units) • أحواض وأسطح المطابخ والخزائن المثبتة في الحائط • الوحدات الصحية • أجهزة إنذار الحرائق وكواشف الدخان	• إطارات النوافذ والزجاج • التمديدات الكهربائية إذا كانت جزء من هيكل المسكن نفسه. • الأرضيات (لا تشمل السجاد)	الخدمات التي يقدمها: • مقاولون • بناه • مهندسون • مهندسون معماريون • خدمات مماثلة أخرى

أمثلة للبضائع التي لا تعتبر مدمجة في البناء وغير مؤهلة لاسترداد ضريبة القيمة المضافة وتشمل:

الأجهزة المنزلية	أعمال بناء	المساحات الخضراء	أثاث
• الأجهزة المنزلية القابلة للنقل والتحرك مثل: • الثلاجات • الأفران • الغسالات	• أحواض السباحة	• أشجار • عشب • نباتات	• الأرائك • الطاولات • الكراسي

الوثائق المطلوبة إرفاقها لاستكمال نموذج الاسترداد

- 1) الوثائق المطلوبة تقديمها في المرحلة الأولى من الطلب:
 - تعبئة النموذج في النظام الإلكتروني مع تحديد المبلغ المطلوب للاسترداد، مع إرفاق التالي:
 - نسخة من خلاصة القيد الخاصة بمقدم الطلب
 - نسخة من الهوية الإماراتية الخاصة بمقدم الطلب
 - شهادة إنجاز/إشغال المبنى السكني الصادرة من البلدية/الدائرة المختصة
 - رخصة البناء
 - رسالة الحساب البنكي (IBAN)
 - أي مرفقات أخرى تتعلق بالحالات الاستثنائية المذكورة أدناه



2) الوثائق المطلوب تقديمها لجهة التحقق بعد استلام الموافقة على أهلية الطلب:

- أول مخطط معماري (layout.PDF) معتمد من البلدية يوضح جميع المباني المشيدة على الأرض
- أول رخصة بناء
- نسخة عن عقد المقاول
- نسخة عن عقد الاستشاري
- نسخة عن جدول الكميات
- نسخة عن جدول المواد
- جميع الفواتير الضريبية المطابقة للمبلغ المطلوب استرداده وفق نموذج الطلب
- إيصالات قبض للفواتير الضريبية (أو ختم "مدفوع")

معايير "الفاتورة الضريبية" الصحيحة القابلة للاسترداد:

1. وجود كلمة فاتورة ضريبية أو (Tax Invoice) على الفاتورة

2. اسم المالك كاملاً أو مقدم طلب الاسترداد (في حال كان مقدم الطلب ليس المالك) وإرفاق الوكالة "بحسب الصيغة الموضحة أدناه" في حال لم يتم إدراج اسم مقدم الطلب في الفاتورة

3. رقم قطعة الأرض

4. اسم المورد ورقم التسجيل الضريبي الخاص به (TRN)

5. أن تكون الفاتورة ذات رقم تسلسلي

6. تاريخ إصدار الفاتورة

7. وصف السلع والخدمات المقدمة في الفاتورة بشكل واضح



الحالات الاستثنائية والخاصة بطلبات استرداد ضريبة القيمة المضافة عن المسكن الجديد

يجب تقديم وكالة خاصة حديثة تنص على التالي:
- تمثيل مالك العقار أمام الهيئة الاتحادية للضرائب بما يخص استرداد ضريبة القيمة المضافة عن مساكن المواطنين.
- استلام وتحصيل جميع المبالغ الضريبية المستردة عن تكلفة بناء المسكن الذي تم تقديم الطلب عنه (عنوان / رقم قطعة الأرض)
- إيداع المبالغ المستردة في حساب الوكيل أو تحويل بنكي من حساب الهيئة الاتحادية للضرائب إلى حساب الوكيل
يرجى زيارة الرابط لاستخدام صيغة الوكالة المقترحة، على أن يتم اعتمادها من كاتب العدل.

الحالات التي يتوجب الاسترداد فيها في حساب بنكي لغير مالك المسكن

يتوجب تعيين قيم للحالات المحجور عليهم.

الحالات التي يكون فيها أحد المالك من الفئات المحجور عليهم

يجب تقديم إذن المحكمة إذا كان الملاك دون سن البلوغ (الورثة).

الحالات التي يتوجب الاسترداد فيها في حساب بنكي لغير مالك المسكن دون سن الرشد

شهادة لمن يهمل الأمر من الجهات المعنية لإثبات بأن المبنى المنجز سكني إذا تم بناء المسكن على أراضي غير سكنية أو إذا كان وصف المبنى المشيد في شهادة الإنجاز بوصف غير سكني.

في حال تم بناء المسكن على أراضي غير سكنية

الخاصة

كيفية تقديم الطلب؟

- إنشاء حساب عبر بوابة الخدمات الالكترونية الخاص بالهيئة الاتحادية للضرائب – eservices.tax.gov.ae
- الضغط على "تقديم طلب استرداد ضريبة القيمة المضافة عن المسكن الجديد"



للخطوات المفصلة، يرجى الرجوع إلى **دليل المستخدم الخاص** باسترداد ضريبة القيمة المضافة عن المسكن الجديد عبر الرمز.