



CTP009

Corporate Tax Public Clarification

Application of the valuation method under the transitional rules as set out in Ministerial Decision No. 120 of 2023 on disposal of Qualifying Immovable Property by a real estate developer that is a Taxable Person

توضيح عام بشأن ضريبة الشركات

تطبيق طريقة التقييم بموجب الأحكام الانتقالية وفقاً للقرار الوزاري رقم (120) لسنة 2023 في شأن التصرف في الأموال غير المنقولة المؤهلة من قبل مطور عقاري خاضع للضريبة

Issue

Corporate Tax in the UAE is regulated by Federal Decree-Law No. 47 of 2022 on the Taxation of Corporations and Business and its amendments ("Corporate Tax Law"), and its implementing decisions.

For the purposes of Article 61(1) of the Corporate Tax Law, a Taxable Person's opening balance sheet shall be the closing balance sheet prepared for financial reporting purposes¹ (under International Financial Reporting Standards, "IFRS"², or International Financial Reporting Standards for Small and Medium Enterprises, "IFRS for SMEs"³, as applicable) on the last day of the Financial Year that ends immediately before their first Tax Period commences.

The transitional rules prescribe adjustments that may be made to Taxable Income in relation to gains and losses which are recognised after the start of the first Tax Period, for certain categories of assets and liabilities owned prior to the first Tax Period, as specified in Ministerial Decision No. 120 of 2023 on the Adjustments Under the Transitional Rules for the Purposes of Federal Decree-Law No. 47 of 2022 on the Taxation of Corporations ("Ministerial Decision No. 120 of 2023"), to exclude the portion of the gain or loss attributable to the pre-Corporate Tax ownership period of the relevant asset or liability.

الموضوع

يتم تنظيم ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة ("الدولة") بموجب المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال وتعديلاته ("قانون ضريبة الشركات") وقراراته التنفيذية.

لأغراض البند (1) من المادة (61) من قانون ضريبة الشركات، تكون الميزانية الافتتاحية للخاضع للضريبة هي الميزانية الختامية المعدة لأغراض إعداد التقارير المالية¹ (وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية² (IFRS) أو المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم³ (IFRS for SMEs)، بحسب الأحوال، في اليوم الأخير من السنة المالية التي تنتهي مباشرة قبل ابتداء الفترة الضريبية الأولى له.

تنصّ القواعد الانتقالية على إمكانية إجراء تعديلات على الدخل الخاضع للضريبة فيما يتعلق بالمكاسب والخسائر التي يتم الاعتراف بها بعد بداية الفترة الضريبية الأولى، وذلك لفئات معينة من الأصول والالتزامات المملوكة قبل الفترة الضريبية الأولى، كما هو محدد في القرار الوزاري رقم (120) لسنة 2023 في شأن التعديلات بموجب الأحكام الانتقالية لأغراض المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال ("القرار الوزاري رقم (120) لسنة 2023")، لغرض استبعاد الجزء من المكسب أو الخسارة المنسوب إلى فترة امتلاك الأصل أو الالتزام المعنيين التي تسبق تطبيق ضريبة الشركات.

Article 2 of Ministerial Decision No. 120 of 2023 provides that a Taxable Person may elect when submitting its first Tax Return to adjust its Taxable Income in respect of any gains arising on disposal (or deemed disposal) of a Qualifying Immovable Property in the first Tax Period or subsequent Tax Periods to exclude the portion of the gain (and not a loss) attributable to the pre-Corporate Tax ownership period.^{4,5,6} The election is irrevocable except under exceptional circumstances and pursuant to the approval by the Federal Tax Authority ("FTA").

There are two methods for calculating the excluded gain: the valuation method and the time apportionment method. This Public Clarification covers the valuation method only.⁵

The purpose of this Public Clarification is to clarify the application of the valuation method under the transitional rules as stated in Article 2(2)(a) of Ministerial Decision No. 120 of 2023⁵ to real estate developers that are Taxable Persons making off-plan sales and recognising the revenue from those sales over the period of construction in line with IFRS 15, or equivalent standard under IFRS for SMEs, in respect of projects under construction (and not yet completed before the start of the first Tax Period), in the situations specified below:

- Where land was owned before the first Tax Period and the construction commenced after the start of the first Tax Period.
- Where the project is work in progress at the start of the first Tax Period and the construction commenced before the first Tax Period.

تنص المادة (2) من القرار الوزاري رقم (120) لسنة 2023 على أنه يجوز للخاضع للضريبة عند تقديم أول إقرار ضريبي اختيار تعديل دخله الخاضع للضريبة فيما يتعلق بأي مكاسب تنشأ نتيجة التصرف (أو التصرف الاعتباري) في أموال غير منقولة مؤهلة خلال الفترة الضريبية الأولى أو الفترات الضريبية اللاحقة، وذلك لاستبعاد الجزء من المكسب (وليس الخسارة) المنسوب إلى فترة الامتلاك التي تسبق تطبيق ضريبة الشركات.^{4,5,6} ويعد ذلك الاختيار غير قابل للرجوع عنه إلا في حالات استثنائية وبناء على موافقة الهيئة الاتحادية للضرائب ("الهيئة").

هناك طريقتان لحساب المكسب المستبعد: طريقة التقييم وطريقة تقسيم عدد أيام الملكية. يشمل هذا التوضيح العام طريقة التقييم فقط.⁵

إن الغرض من هذا التوضيح العام هو التوضيح للمطورين العقاريين الخاضعين للضريبة الذين يقومون ببيع وحدات على الخارطة ويعترفون بالإيرادات الناتجة عن تلك المبيعات خلال فترة التشييد بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (IFRS 15)، أو ما يعادله من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أو المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم، كيفية تطبيق طريقة التقييم بموجب الأحكام الانتقالية المنصوص عليها في الفقرة (أ) من البند (2) من المادة (2) من القرار الوزاري رقم (120) لسنة 2023⁵ وذلك فيما يتعلق بالمشروعات التي لا تزال قيد الإنشاء (ولم تكتمل بعد قبل بداية الفترة الضريبية الأولى)، وذلك في الحالات الموضحة أدناه:

- في حال كانت الأرض مملوكة قبل الفترة الضريبية الأولى وبدأت أعمال التشييد بعد بداية الفترة الضريبية الأولى.
- في حال كان المشروع قيد التنفيذ عند بداية الفترة الضريبية الأولى وبدأت أعمال التشييد قبل الفترة الضريبية الأولى.



Summary

The adjustment under the transitional rules applies to Qualifying Immovable Property, i.e. Immovable Property that meets all of the conditions set out in Article 2(1) of Ministerial Decision No. 120 of 2023⁴. For real estate developers, the FTA considers the Qualifying Immovable Property to be either the entire project or specific unit(s) within the project, based on the accounting recognition of the project. In other words, the adjustment under the transitional rules will follow the basis of realisation of accounting profits. The classification of Immovable Property under IFRS or IFRS for SMEs, whether as a fixed asset or inventory, does not impact the application of the adjustment under the transitional rules.

"Disposal" or "deemed disposal" for the purposes of the application of the transitional rules should follow the principles of the Accounting Standards applied by the Taxable Person (i.e. IFRS or IFRS for SMEs, as applicable). Accordingly, if a Taxable Person recognises revenue as the performance obligation is satisfied in accordance with IFRS 15, for example, based on the percentage of completion, such revenue recognition is considered a "disposal" or "deemed disposal".

Under the valuation method set out in Article 2(2)(a) of Ministerial Decision No. 120 of 2023⁵, the gain to be excluded is calculated as the difference between the Market Value of the Qualifying Immovable Property at the start of the first Tax Period, and the higher of the original cost and the net book value of the Qualifying Immovable Property at the start of the first Tax Period. The Market Value, the original cost and the net book value must be for the same specific Qualifying

ملخص

ينطبق التعديل بموجب الأحكام الانتقالية على الأموال غير المنقولة المؤهلة أي الأموال غير المنقولة التي تستوفي جميع الشروط المنصوص عليها في البند (1) من المادة (2) من القرار الوزاري رقم (120) لسنة 2023⁴. وفيما يخص المطورين العقاريين، ترى الهيئة أن الأموال غير المنقولة المؤهلة يمكن أن تكون إما المشروع بأكمله أو وحدة (أو وحدات) محددة ضمن المشروع، وذلك بناءً على الاعتراف المحاسبي المتبع في المشروع. وبعبارة أخرى، فإن التعديل بموجب الأحكام الانتقالية يتبع أساس التحقق للأرباح المحاسبية. ولا يؤثر تصنيف الأموال غير المنقولة بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أو المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم، سواءً كانت مصنفة كأصل ثابت أو مخزون، على تطبيق التعديل بموجب الأحكام الانتقالية.

يجب أن يتبع مفهوم "التصرف" أو "التصرف الاعتباري" لأغراض تطبيق الأحكام الانتقالية المبادئ المنصوص عليها في المعايير المحاسبية المطبقة من قبل الخاضع للضريبة (أي المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أو المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم، بحسب الأحوال). وبناءً على ذلك، إذا كان الخاضع للضريبة يعترف بالإيرادات عند الوفاء بالالتزام بأداء وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (IFRS 15)، على سبيل المثال، بناءً على نسبة الإنجاز، فإن هذا الاعتراف بالإيراد يُعتبر "تصرفاً" أو "تصرفاً اعتبارياً".

وفقاً لطريقة التقييم الواردة في الفقرة (أ) من البند (2) من المادة (2) من القرار الوزاري رقم (120) لسنة 2023⁵، يتم احتساب المكسب الذي سيتم استبعاده على أنه الفارق بين القيمة السوقية للأموال غير المنقولة المؤهلة في بداية الفترة الضريبية الأولى، والقيمة الأعلى ما بين التكلفة الأصلية والقيمة الدفترية الصافية لتلك الأموال غير المنقولة المؤهلة في بداية الفترة الضريبية الأولى. يجب أن تكون القيمة السوقية والتكلفة الأصلية والقيمة الدفترية الصافية تخص ذات الأموال غير المنقولة المؤهلة

Immovable Property. If any of these values do not relate to the specific Qualifying Immovable Property, appropriate adjustments must be made.

The Market Value of each Qualifying Immovable Property element at the start of the first Tax Period shall be determined by the relevant government competent authority in the UAE, including accredited valuers specified by the relevant government competent authority.

For the purposes of the calculation of the adjustment under the transitional rules, the Market Value must be in relation to the Qualifying Immovable Property only. Where this is not the case, the Market Value should be adjusted. The adjustment applies where the Market Value includes the value of a part of the project that will not be disposed of (or will not be deemed to be disposed of), such as the portion of the Immovable Property where the ownership is retained by the real estate developer. The adjustment shall also be made to exclude the portion of the Market Value attributable to any Immovable Property already disposed of (or deemed to be disposed of) before the start of the first Tax Period.

For the purposes of the calculation of the adjustment under the valuation method, the original cost, and net book value should be determined in respect of the Qualifying Immovable Property only. This shall consider the cost of the project recognised in the opening balance sheet at the start of the first Tax Period, i.e. the capitalised cost less the portion recognised in the statement of income in periods before the start of the first Tax Period.

The following steps should be taken in calculating the excluded amount of gain under the valuation method

المحددة. وإذا كانت أي من هذه القيم غير مرتبطة بتلك الأموال غير المنقولة تحديداً، فيجب إجراء التعديلات المناسبة.

يتم تحديد القيمة السوقية لكل عنصر من الأموال غير المنقولة المؤهلة في بداية الفترة الضريبية الأولى من قبل الجهة الحكومية المختصة في الدولة، بما في ذلك المقيّمون المعتمدون المحددون من قبل الجهة الحكومية المختصة ذات الصلة.

لأغراض احتساب التعديل بموجب الأحكام الانتقالية، يجب أن تكون القيمة السوقية مرتبطة بالأموال غير المنقولة المؤهلة فقط. وفي حال لم يكن الأمر كذلك، يجب تعديل القيمة السوقية. وينطبق التعديل في الحالات التي تتضمن فيها القيمة السوقية قيمة الجزء من المشروع الذي لن يتم التصرف فيه (أو لن يُعتبر أنه تم التصرف فيه)، على سبيل المثال الجزء من الأموال غير المنقولة المحتفظ به من قبل المطوّر العقاري. ويجب إجراء التعديل كذلك لاستبعاد الجزء من القيمة السوقية المنسوب إلى الأموال غير المنقولة التي تم التصرف فيها بالفعل (أو اعتُبر أنه تم التصرف فيها) قبل بداية الفترة الضريبية الأولى.

لأغراض احتساب التعديل بموجب طريقة التقييم، يجب تحديد كل من التكلفة الأصلية والقيمة الدفترية الصافية بما يتعلق بالأموال غير المنقولة المؤهلة فقط. ويُعتبر ذلك تكلفة المشروع المُعترف بها في الميزانية الافتتاحية في بداية الفترة الضريبية الأولى، أي التكلفة المرسلة مطروحاً منها الجزء المُعترف به في بيان الدخل خلال الفترات السابقة لبداية الفترة الضريبية الأولى.

يجب اتباع الخطوات الآتية عند حساب مبلغ المكسب المُستبعد وفقاً لطريقة التقييم الواردة في الأحكام الانتقالية:



of the transitional rules:

- Step 1: Calculation of the overall excluded gain for each Qualifying Immovable Property element by deducting the higher of the original cost and net book value from the Market Value (or adjusted Market Value where the Market Value relates to elements that are not considered part of the Qualifying Immovable Property) at the start of the first Tax Period.
 - Step 2: Apportionment of the excluded gain, as calculated in Step 1, for the relevant Tax Period on the basis of revenue recognition under the applicable Accounting Standards, such as the percentage of completion in accordance with IFRS 15.
 - Step 3: Determination of the accounting profits (or a portion thereof, as applicable) attributable to the Qualifying Immovable Property element on a fair and reasonable basis.
 - Step 4: The excluded gain determined under Step 2 is used for adjustment of the accounting profits determined under Step 3 in each relevant Tax Period up to the amount of such accounting profits. Any excess excluded gain will be forfeited and cannot be carried forward to future Tax Periods.
- The adjustment under the transitional rules will not be available in a Tax Period if the apportioned amount attributable to the Qualifying Immovable Property element under Step 3 is an accounting loss.

- الخطوة 1: احتساب إجمالي المكسب المُستبعد لكل عنصر من الأموال غير المنقولة المؤهلة، من خلال طرح القيمة الأعلى ما بين التكلفة الأصلية والقيمة الدفترية الصافية من القيمة السوقية (أو القيمة السوقية المعدلة إذا كانت القيمة السوقية تتعلق بعناصر لا تُعتبر جزءاً من الأموال غير المنقولة المؤهلة) في بداية الفترة الضريبية الأولى.
- الخطوة 2: تجزئة المكسب المُستبعد كما تم احتسابه في الخطوة 1، للفترة الضريبية المعنية، بناءً على الاعتراف بالإيرادات بموجب المعايير المحاسبية المطبقة، مثل نسبة الإنجاز وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (IFRS 15).
- الخطوة 3: تحديد الأرباح المحاسبية (أو جزء منها، حسب الحال) المنسوبة إلى عنصر الأموال غير المنقولة المؤهلة على أساس عادل ومعقول.
- لن يكون التعديل بموجب الأحكام الانتقالية متاحاً في فترة ضريبية إذا كان المبلغ الذي تمت تجزئته والمنسوب إلى الأموال غير المنقولة المؤهلة وفقاً للخطوة 3 يُمثل خسارة محاسبية.
- الخطوة 4: يتم استعمال المكسب المُستبعد المحدد في الخطوة 2 لتعديل الأرباح المحاسبية المحددة في الخطوة 3 في كل فترة ضريبية معنية في حدود تلك الأرباح المحاسبية. ولا يجوز استخدام أي فائض من المكسب المُستبعد، كما أنه لا يمكن ترحيله لفترات ضريبية لاحقة.

Detailed Analysis

What is a Qualifying Immovable Property in respect of real estate developers?

تحليل تفصيلي

ما المقصود بالأموال غير المنقولة المؤهلة فيما يخص المطورين العقاريين؟



The transitional rules apply to “Qualifying Immovable Property”.

The term “Immovable Property” is defined in Article 1 of the Cabinet Decision No. 56 of 2023 on Determination of a Non-Resident Person’s Nexus in the State for the Purposes of Federal Decree-Law No. 47 of 2022 on the Taxation of Corporations and Businesses (“Cabinet Decision No. 56 of 2023”), applicable to Tax Periods that commenced before 1 January 2025, and Article 1 of Cabinet Decision No. 35 of 2025 on Determination of a Non-Resident Person’s Nexus in the State for the Purposes of Federal Decree-Law No. 47 of 2022 on the Taxation of Corporations and Businesses (“Cabinet Decision No. 35 of 2025”), applicable to Tax Periods commencing on or after 1 January 2025, as any of the following:

- Any area of land over which rights or interests or services can be created.
- Any building, structure or engineering work attached to the land permanently or attached to the seabed.
- Any fixture or equipment which makes up a permanent part of the land or is permanently attached to the building, structure or engineering work or attached to the seabed.

Accordingly, for real estate developers, a real estate project or any element of it, such as land or specific property or building, whether completed or under construction, is considered an Immovable Property.

The classification of Immovable Property under IFRS or IFRS for SMEs, whether as a fixed asset, for instance, property plant and equipment, or inventory, does not impact the application of the transitional rules.

تُطبق الأحكام الانتقالية على "الأموال غير المنقولة المؤهلة".

يُعرّف مصطلح "الأموال غير المنقولة" في المادة (1) من قرار مجلس الوزراء رقم (56) لسنة 2023 بشأن تحديد صلة الشخص غير المقيم في الدولة لأغراض المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال ("قرار مجلس الوزراء رقم (56) لسنة 2023") الذي يُطبق على الفترات الضريبية التي بدأت قبل 1 يناير 2025، وفي المادة (1) من قرار مجلس الوزراء رقم (35) لسنة 2025 بشأن تحديد صلة الشخص غير المقيم في الدولة لأغراض المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال ("قرار مجلس الوزراء رقم (35) لسنة 2025") الذي يُطبق على الفترات الضريبية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025، على أنه يشمل أي مما يأتي:

- أي قطعة أرض تنشأ عليها حقوق أو مصالح أو خدمات.
- أي مبنى أو هيكل أو عمل هندسي ملتحق بالأرض بشكل دائم أو ملتحق بقاع البحر.
- أي تجهيزات أو معدات تنشأ كجزء دائم من الأرض أو تلتحق بشكل دائم بالمبنى أو الهيكل أو العمل الهندسي أو تلتحق بقاع البحر.

وبناءً عليه، بالنسبة للمطورين العقاريين، يُعد المشروع العقاري أو أي عنصر منه، مثل أرض أو عقار أو مبنى معين، سواء كان منجزاً أو قيد الإنشاء، من الأموال غير المنقولة.

ولا يؤثر تصنيف الأموال غير المنقولة بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أو المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم، سواء تم تصنيفها كأصل ثابت مثل العقارات والآلات والمعدات، أو كمخزون، على تطبيق



الأحكام الانتقالية.

Instead, the Immovable Property must first fall within the definition as specified under Article 1 of Cabinet Decision No. 56 of 2023 and Article 1 of Cabinet Decision No. 35 of 2025, and then such Immovable Property must fall within the definition of Qualifying Immovable Property for the purposes of the transitional rules.

For Immovable Property to be considered as Qualifying Immovable Property as defined under Article 1 of Ministerial Decision No. 120 of 2023, all of the following conditions, in accordance with Article 2(1) of Ministerial Decision No. 120 of 2023, must be met:

- The Immovable Property is owned prior to the first Tax Period.
- The Immovable Property is measured in the Financial Statements⁷ on a historical cost basis.
- The Immovable Property is disposed of or deemed to be disposed of during or after the first Tax Period for the purposes of determining the Taxable Income for a value exceeding the net book value.

Where all the above conditions are satisfied in respect of a real estate project or an element of it, the real estate project, or the relevant element, will be considered as Qualifying Immovable Property.

Where an Immovable Property is classified as inventory for financial reporting purposes and is measured in the Financial Statements⁷ at the lower of cost or net realisable value, for the purposes of the transitional rules, such Immovable Property will be considered as measured on a historical cost basis.

Accordingly, for real estate developers can consider the following categories of assets as examples of Qualifying

وبدلاً عن ذلك، يجب أولاً أن تندرج الأموال غير المنقولة ضمن التعريف المنصوص عليه في المادة (1) من قرار مجلس الوزراء رقم (56) لسنة 2023 والمادة (1) من قرار مجلس الوزراء رقم (35) لسنة 2025، ومن ثم يجب أن تندرج تلك الأموال غير المنقولة ضمن تعريف الأموال غير المنقولة المؤهلة لأغراض تطبيق الأحكام الانتقالية.

حتى تُعتبر الأموال غير المنقولة أموالاً غير منقولة مؤهلة، كما هو موضح في المادة (1) من القرار الوزاري رقم (120) لسنة 2023، يجب استيفاء جميع الشروط الآتية، وذلك وفقاً للبند (1) من المادة (2) من القرار الوزاري رقم (120) لسنة 2023:

- أ. تم امتلاك الأموال غير المنقولة قبل الفترة الضريبية الأولى.
- ب. تم قياس الأموال غير المنقولة في القوائم المالية⁷ على أساس التكلفة التاريخية.
- ج. تم التصرف في الأموال غير المنقولة أو اعتبرت مُتصرفاً فيها خلال أو بعد الفترة الضريبية الأولى لأغراض تحديد الدخل الخاضع للضريبة بقيمة تجاوز القيمة الدفترية الصافية.

في حال استيفاء جميع الشروط المذكورة أعلاه فيما يتعلق بمشروع عقاري أو أحد عناصره، يُعدّ المشروع العقاري أو العنصر المعني منه من الأموال غير المنقولة المؤهلة.

في حال تم تصنيف الأموال غير المنقولة كمخزون لأغراض إعداد التقارير المالية، وتم قياسها في القوائم المالية⁷ على أساس القيمة الأدنى ما بين التكلفة أو القيمة المحققة الصافية، فسُتعتبر تلك الأموال غير المنقولة بأنها تم قياسها على أساس التكلفة التاريخية لأغراض تطبيق الأحكام الانتقالية.

وبناءً عليه، يمكن للمطورين العقاريين اعتبار الفئات الآتية من الأصول أمثلة لأموال غير منقولة مؤهلة:



Immovable Property:

- Land parcels acquired before the first Tax Period on which construction of buildings commences on or after the first Tax Period. In this case, only the land parcels will be considered the Qualifying Immovable Property, as these are the only element of the real estate project that existed prior to the first Tax Period.
- Under construction properties, where construction commenced before the first Tax Period and continues after the start of the first Tax Period. In this case, the Qualifying Immovable Property is considered the whole real estate project, i.e. the land element and the properties under construction.
- Fully constructed projects before the start of the first Tax Period, sold or intended to be sold after the start of the first Tax Period.

If any element of a real estate project did not exist before the first Tax Period, i.e. it had not been recognised in the opening balance sheet, any gain arising from the disposal or deemed disposal of that element cannot be adjusted for under the transitional rules as such element shall not be a Qualifying Immovable Property.

In cases where construction of the real estate project commenced before the start of the first Tax Period and extends beyond the start of first Tax Period, the adjustment under the transitional rules may be available in respect of the project as a whole, as such a project would meet the definition of a Qualifying Immovable Property.

In cases where construction of the project has not commenced and only the land parcels are owned by

• قطع الأراضي التي تم الاستحواذ عليها قبل الفترة الضريبية الأولى والتي يبدأ عليها تشييد المباني خلال أو بعد الفترة الضريبية الأولى. وفي هذه الحالة، ستُعتبر قطع الأراضي فقط هي الأموال غير المنقولة المؤهلة، كونها العنصر الوحيد من المشروع العقاري الذي كان قائماً قبل الفترة الضريبية الأولى.

• العقارات قيد الإنشاء، في حال بدأت أعمال إنشائها قبل الفترة الضريبية الأولى، واستمر تنفيذها بعد بدء الفترة الضريبية الأولى. في هذه الحالة، تُعتبر الأموال غير المنقولة المؤهلة هي كامل المشروع العقاري، أي كل من عنصر الأرض والعقارات قيد الإنشاء.

• المشروعات المنشأة بالكامل قبل بداية الفترة الضريبية الأولى، المبيعة أو التي يراد بيعها بعد بداية الفترة الضريبية الأولى.

وفي حال كان أي عنصر من عناصر المشروع العقاري غير موجود قبل الفترة الضريبية الأولى، أي لم يتم الاعتراف به في الميزانية الافتتاحية، فإن أي مكسب ينشأ عن التصرف أو التصرف الاعترافي في ذلك العنصر لا يجوز تعديله بموجب الأحكام الانتقالية، حيث أن هذا العنصر لا يُعد من الأموال غير المنقولة المؤهلة.

في الحالات التي يبدأ فيها تشييد المشروع العقاري قبل بداية الفترة الضريبية الأولى ويمتد إلى ما بعد بداية هذه الفترة، قد يكون التعديل بموجب الأحكام الانتقالية متاحاً فيما يتعلق بالمشروع ككل، وبذلك فإن مثل هذا المشروع يستوفي تعريف الأموال غير المنقولة المؤهلة.

في الحالات التي لم يبدأ فيها تشييد المشروع، وكان المطور العقاري يمتلك فقط قطع الأراضي في بداية الفترة الضريبية

the real estate developer at the start of the first Tax Period, the adjustment under the transitional rules may be available in respect of the land parcels that meet the definition of Qualifying Immovable Property, and no adjustment under the transitional rules will be available on gains attributable to the building element since the buildings are constructed during or after the first Tax Period and do not meet the definition of Qualifying Immovable Property.

الأولى، يجوز التعديل بموجب الأحكام الانتقالية فيما يتعلق بقطع الأراضي التي تستوفي تعريف الأموال غير المنقولة المؤهلة، بينما لن يُمنح أي تعديل بموجب الأحكام الانتقالية على المكاسب المنسوبة إلى عنصر المباني، نظراً لأنه يتم تشييد المباني خلال أو بعد الفترة الضريبية الأولى ولا تستوفي تعريف الأموال غير المنقولة المؤهلة.

Disposal or deemed disposal for the purposes of Article 2(1)(c) of Ministerial Decision No. 120 of 2023

For the purposes of Article 2(1)(c) of Ministerial Decision No. 120 of 2023⁴, the meaning of “disposal” or “deemed disposal” should follow the accounting principles applied by the Taxable Person in accordance with IFRS or IFRS for SMEs as applicable. In accordance with the relevant Accounting Standards, revenue and the associated expenses can be recognised from the sale of real estate under a long-term contract in the statement of income, either over time based on output methods or input methods for example, the percentage of completion of a development project, or at a point in time.

Under IFRS, a disposal or deemed disposal includes a derecognition event. Such an event occurs when an entity loses control of all or part of the recognised asset. Under IFRS 15, an entity shall recognise revenue when (or as) the entity satisfies a performance obligation by transferring a promised good or service (i.e. an asset) to a customer. An asset is considered to be transferred when (or as) the customer obtains control of that asset.

For Corporate Tax purposes, and in particular for the

التصرف أو التصرف الاعتباري لأغراض الفقرة (ج) من البند (1) من المادة (2) من القرار الوزاري رقم (120) لسنة 2023 لأغراض الفقرة (ج) من البند (1) من المادة (2) من القرار الوزاري رقم (120) لسنة 2023⁴، فإن مفهوم "التصرف" أو "التصرف الاعتباري" يجب أن يستند إلى المبادئ المحاسبية التي يطبقها الخاضع للضريبة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أو المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم، بحسب الحال. ووفقاً للمعايير المحاسبية ذات الصلة، يمكن الاعتراف بالإيرادات والنفقات المرتبطة ببيع العقارات بموجب عقد طويل الأجل في بيان الدخل، إما على أساس زمني باستخدام طرق المخرجات أو طرق المدخلات، على سبيل المثال، نسبة الإنجاز في مشروع تطوير عقاري، أو عند نقطة زمنية محددة.

وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، يشمل التصرف أو التصرف الاعتباري حدثاً يؤدي إلى إلغاء الاعتراف بالأصل. ويحدث هذا عندما يفقد الكيان السيطرة على كامل الأصل المعترف به أو جزء منه. وبموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (IFRS 15)، يجب على الكيان الاعتراف بالإيرادات عندما (أو كلما) يفي بالتزام الأداء من خلال نقل سلعة أو خدمة متعهد بها (أي أصل) إلى العميل. ويُعتبر الأصل قد تم نقله عندما (أو طالما) يحصل العميل على السيطرة على ذلك الأصل.

لأغراض ضريبة الشركات، وخاصةً لأغراض القرار الوزاري

purposes of Ministerial Decision No. 120 of 2023, a Taxable Person makes a disposal or deemed disposal of a Qualifying Immovable Property in the Tax Period(s) in which the revenue, and the associated costs including land costs and construction costs, are recognised in the statement of income in accordance with IFRS or IFRS for SMEs as applicable.

In the case of the development and sale of off-plan properties, there could be a situation where the sale and purchase agreement for off-plan properties was executed with customers before the first Tax Period, but the recognition of revenue and expenses in the Financial Statements⁷ (based on IFRS or IFRS for SMEs) occurs over a period of time, for example based on the percentage of completion, i.e. during the first Tax Period and subsequent Tax Periods. In such cases, the disposal or deemed disposal event arises in the Tax Period(s) in which the revenue and the associated costs including land costs and construction costs, are recognised in the statement of income in accordance with IFRS or IFRS for SMEs as applicable.

To the extent that the developer retains an interest in the land or building, such relevant part of the land or building will not be treated as being disposed of (or deemed to be disposed of) for the purposes of the adjustment.

Determination of Market Value, original cost and net book value under the valuation method

Articles 2(2)(a) and 2(2)(b) of Ministerial Decision No. 120 of 2023 provide for a valuation method or time apportionment method to be used to compute the excluded gain in relation to a Qualifying Immovable Property.

رقم (120) لسنة 2023، يُعتبر أن الخاضع للضريبة قد قام بالتصرف أو التصرف الاعتباري في الأموال غير المنقولة المؤهلة خلال الفترة أو الفترات الضريبية التي يتم فيها الاعتراف بالإيرادات والتكاليف المرتبطة بها، بما في ذلك تكاليف الأرض وتكاليف التشييد، في بيان الدخل وذلك وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أو المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم، بحسب الحال.

في حالة تطوير وبيع العقارات على الخارطة، قد تنشأ حالة يتم فيها تحرير اتفاقية البيع والشراء لعقارات على الخارطة مع العملاء قبل الفترة الضريبية الأولى، إلا أن الاعتراف بالإيرادات والنفقات في القوائم المالية⁷ (على أساس المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أو المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم) يتم على مدى فترة زمنية، بناءً على نسبة الإنجاز مثلاً، أي خلال الفترة الضريبية الأولى، وكذلك في الفترات الضريبية اللاحقة. في مثل هذه الحالات، يُعد التصرف أو التصرف الاعتباري واقعاً في الفترة أو الفترات الضريبية التي يتم فيها الاعتراف بالإيرادات والتكاليف المرتبطة بها، بما في ذلك تكاليف الأرض وتكاليف التشييد، في بيان الدخل وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أو المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم، بحسب الحال.

وفي حال احتفظ المطور بحصة في الأرض أو المبنى، فلن يُعامل الجزء المعني من تلك الأرض أو المبنى على أنه قد تم التصرف فيه (أو اعتُبر أنه تم التصرف فيه) لأغراض التعديل.

تحديد القيمة السوقية والتكلفة الأصلية والقيمة الدفترية الصافية بموجب طريقة التقييم

تتضمن الفقرتان (أ) و(ب) من البند (2) من المادة (2) من القرار الوزاري رقم (120) لسنة 2023 على إمكانية استخدام طريقة التقييم أو طريقة تقسيم عدد أيام الملكية لحساب المكسب المُستبعد فيما يتعلق بالأموال غير المنقولة المؤهلة.

Where a real estate developer intends to use the valuation method⁵, the amount of gain should be computed by calculating the difference between the Market Value of the Qualifying Immovable Property at the start of the first Tax Period, and the higher of the original cost and the net book value of the Qualifying Immovable Property at the start of the first Tax Period.

Original cost/net book value under the valuation method

Costs incurred by real estate developers can include the land cost, the construction cost and other related costs, commonly referred to as capital work in progress or construction work in progress. Such work in progress at the start of the first Tax Period can be used as the original cost and net book value (where inventory has not been written down to net realisable value) to compute the adjustment, provided such work in progress relates only to the relevant Qualifying Immovable Property that was held at the start of the first Tax Period.

For ongoing projects where construction of a real estate project is in progress and revenue recognition commenced prior to the start of the first Tax Period, a portion of the costs (land cost and/or construction costs/other related cost) may have already been recognised in the statement of income in accordance with IFRS, or IFRS for SMEs as applicable. In such cases, where costs were already recognised in the statement of income prior to the start of the first Tax Period, the conditions of Articles 2(1)(a) and 2(1)(c) of Ministerial Decision No. 120 of 2023⁴ would not be satisfied, as a portion of the Immovable Property would already have been considered disposed of (or deemed to be

في حال رغب المطور العقاري في استخدام طريقة التقييم⁵، يجب حساب مبلغ المكسب من خلال حساب الفارق بين القيمة السوقية للأموال غير المنقولة المؤهلة في بداية الفترة الضريبية الأولى، والقيمة الأعلى ما بين التكلفة الأصلية والقيمة الدفترية الصافية لتلك الأموال غير المنقولة المؤهلة في بداية الفترة الضريبية الأولى.

التكلفة الأصلية / القيمة الدفترية الصافية بموجب طريقة التقييم

يمكن أن تشمل التكاليف التي يتكبدها المطورون العقاريون تكلفة الأرض، وتكلفة التشييد، وتكاليف أخرى ذات صلة، والتي يُشار إليها عادةً بعبارة "أعمال [التشييد/البناء] قيد الانجاز". ويمكن استخدام تلك الأعمال قيد الانجاز في بداية الفترة الضريبية الأولى باعتبارها التكلفة الأصلية والقيمة الدفترية الصافية (في حال لم يتم تخفيض قيمة المخزون إلى القيمة المحققة الصافية) لأغراض حساب التعديل، شريطة أن تكون هذه الأعمال قيد الانجاز مرتبطة فقط بالأموال غير المنقولة المؤهلة المحتفظ بها في بداية الفترة الضريبية الأولى.

بالنسبة للمشروعات الجارية التي لا تزال أعمال التشييد فيها قيد الانجاز، وبدأ فيها الاعتراف بالإيرادات قبل بداية الفترة الضريبية الأولى، فقد يكون قد تم الاعتراف بجزء من التكاليف (تكلفة الأرض و/أو تكاليف الإنشاء أو تكاليف أخرى ذات صلة) في بيان الدخل وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أو المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم، بحسب الحال. في مثل هذه الحالات، إذا تم بالفعل الاعتراف بالتكاليف في بيان الدخل قبل بداية الفترة الضريبية الأولى، فلن يتم استيفاء شروط الفقرتين (أ) و(ج) من البند (1) من المادة (2) من القرار الوزاري رقم (120) لسنة 2023⁴ حيث أن جزءاً من الأموال غير المنقولة يكون قد تم التصرف فيه (أو اعتُبر أنه تم التصرف فيه) قبل الفترة الضريبية الأولى، وعلى هذا الأساس لا يعتبر أموال غير منقولة مؤهلة. وعليه، يجب عدم الأخذ في

disposed of) prior to the first Tax Period and, therefore, not be considered Qualifying Immovable Property). Therefore, the portion of the project recognised for accounting purposes in the statement of income prior to the first Tax Period must not be taken into account when calculating the adjustment under the transitional rules.

Market Value under the valuation method

The Market Value of each Qualifying Immovable Property at the start of the first Tax Period shall be determined by the relevant government competent authority in the UAE such as the Department of Municipalities and Transport (“DMA”) in Abu Dhabi, the Dubai Land Department (“DLD”) in Dubai, or similar authorities for each Emirate.

The Market Value may be determined by outsourced third parties authorised by the government competent authority (accredited valuers specified by the relevant government competent authority). A Market Value determined by persons that are not authorised by the relevant government competent authority will not be accepted for the purpose of computing the adjustment under the transitional rules.

For the purpose of the calculation of the excluded gain under the transitional rules, the Market Value must be determined and obtained in relation to Qualifying Immovable Property only.

If the Market Value, at the time of computing the adjustment, does not only relate to Qualifying Immovable Property it would not be considered acceptable for the purposes of the adjustment under the transitional rules, unless reasonable adjustments are made as follows:

الاعتبار الجزء من المشروع الذي تم الاعتراف به لأغراض محاسبية في بيان الدخل قبل الفترة الضريبية الأولى عند حساب التعديل بموجب الأحكام الانتقالية.

القيمة السوقية بموجب طريقة التقييم

يجب تحديد القيمة السوقية لكل عنصر من الأموال غير المنقولة المؤهلة في بداية الفترة الضريبية الأولى من قبل الجهة الحكومية المعنية في الدولة، مثل دائرة البلديات والنقل في إمارة أبوظبي، ودائرة الأراضي والأملاك في إمارة دبي، أو الجهات المماثلة في كل إمارة.

يجوز تحديد القيمة السوقية من قبل أطراف خارجية معتمدة من الجهة الحكومية المختصة (مقيمين معتمدين من قبل الجهة الحكومية المختصة ذات الصلة). ولن تُقبل القيمة السوقية التي يتم تحديدها من قبل جهات أو أشخاص غير معتمدين من الجهة الحكومية المختصة لأغراض حساب التعديل بموجب الأحكام الانتقالية.

لأغراض حساب المكسب المُستبعد بموجب الأحكام الانتقالية، يجب تحديد والحصول على القيمة السوقية فيما يتعلق بالأموال غير المنقولة المؤهلة فقط.

وفي حال لم تكن القيمة السوقية، عند احتساب التعديل، تقتصر فقط على الأموال غير المنقولة المؤهلة، فلن تُعتبر هذه القيمة مقبولة لأغراض التعديل بموجب الأحكام الانتقالية، ما لم يتم إجراء تعديلات معقولة كما يأتي:



- A portion of the real estate development project may have already been disposed of or deemed to have been disposed of prior to the start of the first Tax Period and no adjustment would be available under the transitional rules for this portion of the project. Accordingly, the Market Value should be adjusted to exclude the amount attributable to the portion that has been (or is deemed to have been) disposed of prior to the first Tax Period. The attribution must be made on a fair and reasonable basis.
 - The real estate development project may include Immovable Property that will not be disposed of to customers, for example, communal areas that are not reflected in the value of the Qualifying Immovable Property being sold to the customers and are to be retained by the developer. The Market Value should, therefore, be adjusted for such Immovable Property, on a fair and reasonable basis.
 - The Market Value in respect of a real estate project under construction at the start of the first Tax Period may not reflect its partially completed state, instead it reflects its completed state. The Market Value should, therefore, be adjusted, on a fair and reasonable basis, to reflect the partially completed state of the real estate project.
- قد يكون جزء من مشروع التطوير العقاري قد تم التصرف فيه أو اعتُبر أنه تم التصرف فيه قبل بداية الفترة الضريبية الأولى، وبالتالي لن يكون التعديل متاحاً بموجب الأحكام الانتقالية لهذا الجزء من المشروع. وعليه، يجب تعديل القيمة السوقية لاستبعاد المبلغ المنسوب إلى ذلك الجزء من المشروع الذي تم (أو اعتُبر أنه تم) التصرف فيه قبل الفترة الضريبية الأولى. ويجب أن يتم هذا التخصيص على أساس عادل ومعقول.
 - قد يتضمن مشروع التطوير العقاري أموالاً غير منقولة لن يتم التصرف فيها للعملاء، مثل المناطق المشتركة التي لا تنعكس قيمتها في قيمة الأموال غير المنقولة المؤهلة التي يتم بيعها للعملاء، والتي سيحتفظ بها المطور. وبناءً عليه، يجب تعديل القيمة السوقية لاستبعاد قيمة هذه الأموال غير المنقولة، وذلك على أساس عادل ومعقول.
 - قد لا تعكس القيمة السوقية لمشروع عقاري قيد الإنشاء في بداية الفترة الضريبية الأولى حالة الإنجاز الجزئي، بل تعكس حالته عند الإنجاز. فيجب عندئذٍ تعديل القيمة السوقية، على أساس عادل ومعقول، لتعكس حالة الإنجاز الجزئي للمشروع العقاري.

Basis of election under Article 2(5) of Ministerial Decision No. 120 of 2023 – application to ‘each’ Qualifying Immovable Property

The election made in accordance with Article 2(5) of Ministerial Decision No. 120 of 2023⁸ is in respect of each Qualifying Immovable Property. Therefore, the

أساس الاختيار بموجب البند (5) من المادة (2) من القرار الوزاري رقم (120) لسنة 2023 – التطبيق على "كل عنصر" من الأموال غير المنقولة المؤهلة

إن الاختيار المُتخذ وفقاً للبند (5) من المادة (2) من القرار الوزاري رقم (120) لسنة 2023⁸ يتعلق بكل عنصر من عناصر الأموال غير المنقولة المؤهلة على حدة، ولذلك يجب



Market Value, original cost, and net book value should be determined in respect of each Qualifying Immovable Property.

Qualifying Immovable Property can be either the entire real estate development project or specific unit(s) within the project. The adjustment under the transitional rules will follow the basis of realisation of accounting profits in relation to each Qualifying Immovable Property, as the case may be.

The accounting profits recognised may be reflective of several projects at different stages of development. For example, if a Taxable Person undertakes Project A and Project B, and each has a Market Value based on the stage of completion at the start of the first Tax Period, then Project A and Project B could each be considered separate Qualifying Immovable Properties for the purposes of the adjustment under the transitional rules, subject to the relevant conditions being met.

The adjustment must be calculated for each Qualifying Immovable Property (being either the entire project or each specific unit(s)) and the timing of the adjustment should follow the recognition of accounting profits in relation to each Qualifying Immovable Property (see section below regarding methodology of calculation of the adjustment).

Method for calculation of the adjustment and timing of adjustment under the valuation method

To determine the excluded amount of gain under the valuation method of the transitional rules for the relevant Tax Period for each Qualifying Immovable Property, the following steps should be taken:

Step 1: Calculation of the overall excluded gain

- Calculation of the overall excluded gain for each

تحديد القيمة السوقية والتكلفة الأصلية والقيمة الدفترية الصافية بالنسبة لكل عنصر من الأموال غير المنقولة المؤهلة.

يمكن أن تكون الأموال غير المنقولة المؤهلة إما مشروع التطوير العقاري بالكامل أو وحدة (أو وحدات) محددة ضمن المشروع. ويتبع التعديل بموجب الأحكام الانتقالية أساس تحقيق الأرباح المحاسبية فيما يتعلق بكل عنصر من عناصر الأموال غير المنقولة المؤهلة، بحسب الحال.

قد تكون الأرباح المحاسبية المُعترف بها انعكاساً لعدة مشروعات في مراحل مختلفة من التطوير. على سبيل المثال، إذا نفذ خاضع للضريبة المشروعين (أ) و(ب)، وكانت لكل منهما قيمة سوقية بناءً على مرحلة الإنجاز في بداية الفترة الضريبية الأولى، فيمكن اعتبار كلياً من المشروعين (أ) و(ب) أموالاً غير منقولة مؤهلة منفصلة لأغراض التعديل بموجب الأحكام الانتقالية، شريطة استيفاء الشروط ذات الصلة.

ويجب حساب التعديل لكل عنصر من الأموال غير المنقولة المؤهلة (سواء كان المشروع بالكامل أو وحدة (أو وحدات) محددة منه)، ويجب أن يتبع توقيت التعديل توقيت الاعتراف بالأرباح المحاسبية فيما يتعلق بكل عنصر من عناصر الأموال غير المنقولة المؤهلة (راجع القسم أدناه بشأن منهجية احتساب التعديل).

طريقة احتساب التعديل وتوقيت التعديل بموجب طريقة التقييم

لتحديد مبلغ المكسب المُستبعد بموجب طريقة التقييم وفقاً للأحكام الانتقالية عن الفترة الضريبية المعنية لكل عنصر من الأموال غير المنقولة المؤهلة، يجب اتباع الخطوات الآتية:

الخطوة 1: احتساب إجمالي المكسب المُستبعد

- احتساب إجمالي المكسب المُستبعد لكل عنصر من الأموال



Qualifying Immovable Property by deducting the higher of the original cost and net book value from the Market Value (or adjusted Market Value where the Market Value includes elements that are not considered part of the Qualifying Immovable Property) at the start of the first Tax Period.

غير المنقولة المؤهلة من خلال خصم القيمة الأعلى ما بين التكلفة الأصلية والقيمة الدفترية الصافية من القيمة السوقية (أو القيمة السوقية المعدلة في حال كانت القيمة السوقية تتضمن عناصر لا تُعتبر جزءاً من الأموال غير المنقولة المؤهلة) في بداية الفترة الضريبية الأولى.

Step 2: Apportionment of the excluded gain

الخطوة 2: تجزئة المكسب المُستبعد

- Apportionment of the excluded gain, as calculated in step 1, for the relevant Tax Period on the basis of the revenue recognition under the applicable Accounting Standards, such as the percentage of completion in accordance with IFRS 15.

- تجزئة المكسب المُستبعد، كما تم احتسابه في الخطوة 1، للفترة الضريبية المعنية بناءً على الاعتراف بالإيرادات وفقاً للمعايير المحاسبية المطبقة، مثل نسبة الإنجاز وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (IFRS 15).

Step 3: Determination of the attributed accounting profits

الخطوة 3: تحديد الأرباح المحاسبية المنسوبة

- Where only part of the project is eligible for the adjustment, for example, where land was owned but construction had not started before the start of the first Tax Period, determination of the portion of the accounting profits attributable to the Qualifying Immovable Property element, which in this case will be land, on a fair and reasonable basis.
- The adjustment under the transitional rules will not be available in a Tax Period if the amount attributable to the Qualifying Immovable Property under Step 3 is an accounting loss in that Tax Period.

- في حال كان جزء فقط من المشروع مؤهلاً للتعديل، على سبيل المثال، إذا كانت الأرض مملوكة ولكن لم تبدأ أعمال الإنشاء قبل بداية الفترة الضريبية الأولى، يجب تحديد الجزء من الأرباح المحاسبية المنسوب إلى عنصر الأموال غير المنقولة المؤهلة، وهي الأرض في هذه الحالة، على أساس عادل ومعقول.

- لن يكون التعديل بموجب الأحكام الانتقالية متاحاً في فترة ضريبية إذا كان المبلغ الذي تمت تجزئته والمنسوب إلى الأموال غير المنقولة المؤهلة وفقاً للخطوة 3 يُمثل خسارة محاسبية في تلك الفترة الضريبية.

Step 4: Determination of the excluded gain in each Tax Period

الخطوة 4: تحديد المكسب المُستبعد في كل فترة ضريبية

The excluded gain determined under Step 2 is used for adjustment of the accounting profits determined under Step 3 in each relevant Tax Period up to the amount of such accounting profits. Any excess excluded gain will be forfeited and cannot be carried forward to future Tax Periods.

- يتم استعمال المكسب المُستبعد المحدد في الخطوة 2 لتعديل الأرباح المحاسبية المحددة في الخطوة 3 في كل فترة ضريبية معنية في حدود تلك الأرباح المحاسبية. ولا يجوز استخدام أي فائض من المكسب المُستبعد. ولا يمكن ترحيله لفترات ضريبية لاحقة.

Example 1: Real estate development project where construction commences during or after the first Tax Period

Company A is a Taxable Person that is a real estate developer. It prepares its Financial Statements in accordance with IFRS and adopts an accounting policy based on the cost model permitted under IFRS. It follows the Gregorian calendar year as its Tax Period.

Company A plans to develop a "Project" with 20 identical townhouses on a land parcel acquired in Dubai on 10 June 2020 for AED 20,000,000.

The total development cost (construction cost and other related costs) as expected by the company is AED 20,000,000. Accordingly, the total expected cost of the Project amounts to AED 40,000,000 (i.e. cost of the land AED 20,000,000 plus expected development cost of AED 20,000,000).

The expected cost for each townhouse amounts to AED 2,000,000 (i.e. total cost AED 40,000,000 for 20 townhouses).

مثال 1: مشروع تطوير عقاري يبدأ فيه التشييد خلال أو بعد الفترة الضريبية الأولى

الشركة (أ) هي مطور عقاري خاضع للضريبة. تقوم الشركة (أ) بإعداد قوائمها المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) وتتبنى سياسة محاسبية تعتمد على نموذج التكلفة المسموح به بموجب هذه المعايير، وتتبع السنة الميلادية كفترة ضريبية.

تخطط الشركة (أ) لتطوير "مشروع" يتكون من 20 منزلاً (تاون هاوس) متطابقاً على قطعة أرض تم شراؤها في دبي في 10 يونيو 2020 مقابل 20,000,000 درهم إماراتي.

تبلغ التكلفة الإجمالية للتطوير (تكلفة التشييد والتكاليف الأخرى ذات الصلة) كما تتوقعها الشركة 20,000,000 درهم إماراتي. لذلك، تبلغ التكلفة الإجمالية المتوقعة للمشروع 40,000,000 درهم إماراتي (أي تكلفة الأرض 20,000,000 درهم إماراتي يضاف إليها تكلفة التطوير المتوقعة التي تقدر بـ 20,000,000 درهم إماراتي).

وتبلغ التكلفة المتوقعة لكل منزل (تاون هاوس) 2,000,000 درهم إماراتي (أي التكلفة الإجمالية 40,000,000 درهم إماراتي لـ 20 منزل (تاون هاوس)).

Project details	Value (in AED)
Land cost	20,000,000
Development estimated cost	20,000,000
Total Project cost	40,000,000
Number of townhouses	20
Estimated cost per townhouse	2,000,000
Selling price per townhouse	4,000,000

تفاصيل المشروع	القيمة (بالدرهم الإماراتي)
تكلفة الأرض	20,000,000
التكلفة التقديرية للتطوير	20,000,000
التكلفة الإجمالية للمشروع	40,000,000
عدد المنازل (تاون هاوس)	20
التكلفة التقديرية لكل منزل (تاون هاوس)	2,000,000
سعر البيع لكل منزل (تاون هاوس)	4,000,000



In 2024, the company's first Tax Period, Company A begins construction of the townhouses and markets them off-plan on a freehold basis (the townhouse owners will hold an equal 1/20 share in the land). In 2024, the company successfully signed 15 sales agreements to sell 15 townhouses each for AED 4,000,000. As of 31 December 2025, the remaining 5 townhouses were still not sold, though intended to be sold. Company A recognises revenue and associated costs related to the sale of each of the 15 townhouses in its statement of income based on an input method under IFRS 15 (i.e. percentage of completion method). For Corporate Tax purposes, and in particular for the purposes of Ministerial Decision No. 120 of 2023, the timing of the disposal will align with the revenue recognition as per Company A's Financial Statements.

At the beginning of its first Tax Period, the Gregorian calendar year 2024, the net book value of the Project was AED 20,000,000, reflecting the acquisition cost of the land, as no other costs had been capitalised as the construction started during 2024.

In 2024, in accordance with IFRS, the company has not yet recognised any revenue/cost in its statement of income in respect of the project. Accordingly, no adjustment under the transitional rules can be made.

In 2025, the company first recognised revenue and associated costs of AED 12,000,000 and AED 6,000,000 respectively, resulting from a 20% completion ratio related to the sale of the 15 townhouses. As the company accounts for the project based on each townhouse, the company has recognised revenue and cost in respect of each townhouse separately:

- Revenue per townhouse: $20\% \times \text{AED } 4,000,000 = \text{AED } 800,000$. Total Revenue = $15 \times \text{AED } 800,000 = \text{AED } 12,000,000$.
- الإيرادات لكل منزل (تاون هاوس): $20\% \times 4,000,000 \text{ درهم إماراتي} = 800,000 \text{ درهم إماراتي}$. إجمالي الإيرادات = $15 \times 800,000 \text{ درهم إماراتي} = 12,000,000 \text{ درهم إماراتي}$.

في سنة 2024، وهي أول فترة ضريبية للشركة، تبدأ الشركة (أ) في تشييد المنازل (تاون هاوس) وتقوم بتسويقها على أساس التملك الحر (سيحصل ملاك المنازل (تاون هاوس) على حصة متساوية 20/1 في الأرض). خلال سنة 2024، نجحت الشركة في توقيع 15 اتفاقية لبيع 15 منزلاً (تاون هاوس) بسعر 4,000,000 درهم إماراتي لكل منها. في 31 ديسمبر 2025، لم تكن الخمس وحدات المتبقية قد تم بيعها، على الرغم من توفر نية بيعها. تعترف الشركة (أ) بالإيرادات والتكاليف المرتبطة ببيع خمسة عشر منزل (تاون هاوس) في بيان الدخل الخاص بها بناءً على طريقة المدخلات وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (IFRS 15) (أي طريقة نسبة الإنجاز). لأغراض ضريبة الشركات، وخاصة لأغراض القرار الوزاري رقم (120) لعام 2023، سيتوافق توقيت التصرف مع الاعتراف بالإيرادات وفقاً للقوائم المالية للشركة (أ).

في بداية أول فترة ضريبية لها، وهي السنة الميلادية 2024، بلغت القيمة الدفترية الصافية للمشروع 20,000,000 درهم إماراتي، مما يعكس تكلفة الاستحواذ على الأرض، حيث أنه لم تتم رسمة أي تكاليف أخرى لأن التشييد بدأ خلال سنة 2024.

في سنة 2024، وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)، لم تكن الشركة قد اعترفت بعد بأي إيرادات/ تكاليف في بيان الدخل الخاص بها فيما يتعلق بالمشروع. وعلى هذا الأساس، لا يمكن القيام بالتعديل بموجب الأحكام الانتقالية.

في سنة 2025، اعترفت الشركة لأول مرة بالإيرادات والتكاليف المرتبطة بها بمبلغ 12,000,000 درهم إماراتي و 6,000,000 درهم إماراتي على التوالي، وذلك نتيجة لنسبة إنجاز تبلغ 20% فيما يتعلق ببيع الـ 15 منزلاً (تاون هاوس). نظراً لأن الشركة تحسب المشروع بناءً على كل منزل على حدة، فقد قامت الشركة بالاعتراف بالإيرادات والتكاليف بالنسبة لكل منزل (تاون هاوس) بشكل منفصل:

AED 12,000,000.

إجمالي الإيرادات = $800,000 \times 15$ درهم إماراتي = 12,000,000 درهم إماراتي.

- تكلفة كل منزل (تاون هاوس): $20\% \times \text{AED } 2,000,000 = \text{AED } 400,000$. Total cost = $15 \times \text{AED } 400,000 = \text{AED } 6,000,000$.
- تكلفة كل منزل (تاون هاوس): $20\% \times \text{AED } 2,000,000 = \text{AED } 400,000$ درهم إماراتي. إجمالي التكلفة درهم إماراتي = $400,000 \times 15 = 6,000,000$ درهم إماراتي.

Description	2024 (in AED)	2025 (in AED)
Project opening balance cost (Capital Work in Progress)	20,000,000	24,000,000
Development cost incurred and recognised in the balance sheet	4,000,000	6,000,000
Revenue from Project recognised in the statement of income	-	12,000,000 (800,000 per townhouse)
Project cost recognised in the statement of income	-	6,000,000 (400,000 per townhouse)
Project closing balance cost	24,000,000	24,000,000
Accounting profit from Project	-	6,000,000 (400,000 per townhouse)

الوصف	2024 (بالدرهم الإماراتي)	2025 (بالدرهم الإماراتي)
تكلفة المشروع في الميزانية الافتتاحية (أعمال التشييد قيد الانجاز)	20,000,000	24,000,000
تكلفة التطوير المتكبدة والمُعترف بها في الميزانية العمومية	4,000,000	6,000,000
إيرادات المشروع المعترف بها في بيان الدخل	-	12,000,000 (800,000 لكل منزل)
تكلفة المشروع المعترف بها في بيان الدخل	-	6,000,000 (400,000 لكل منزل)
تكلفة المشروع في الميزانية الختامية	24,000,000	24,000,000
الربح المحاسبي من المشروع	-	6,000,000 (400,000 لكل منزل)

عند تقديم إقرارها الضريبي لسنة 2024، اختارت الشركة (أ) When submitting its 2024 Tax Return, Company A

elects to apply the transitional rules for each townhouse of the project. Since the land is the only element of the project owned prior to the first Tax Period, the gain to be excluded under the transitional rules pertains to each land parcel (or part of the land parcel) disposed of with each townhouse, as this constitutes the “Qualifying Immovable Property” held by Company A at the start of the first Tax Period. The exclusion under the transitional rules shall only be in respect of the land element of the project.

Company A selects the valuation method to calculate the excluded gain and has obtained a valuation report from the DLD indicating that the land had a Market Value of AED 30,000,000 as of 1 January 2024.

It is to be noted that the adjustment under the transitional rules will not apply during the first Tax Period (2024) since there was no disposal (or deemed disposal) of the Qualifying Immovable Property in 2024 (i.e. no revenue was recognised in the statement of income for 2024).

Calculation of the excluded gain in 2025 (first year of revenue recognition):

Market Value at the start of the first Tax Period:

Based on the valuation from DLD, the Market Value of the land is AED 30,000,000. As construction has not commenced before the start of 2024, the Market Value as determined by DLD shall be considered the Market Value of the Qualifying Immovable Properties, i.e. the land in respect of the 20 townhouses. Since the townhouses are identical, the Market Value for each Qualifying Immovable Property, i.e. the portion of the land for each townhouse, shall be $AED\ 30,000,000 / 20 = AED\ 1,500,000$.

تطبيق الأحكام الانتقالية على كل منزل (تاون هاوس) في المشروع. ونظراً لأن الأرض هي عنصر المشروع الوحيد المملوك قبل الفترة الضريبية الأولى، فإن المكسب الذي سيتم استبعاده بموجب الأحكام الانتقالية يتعلق بكل قطعة أرض (أو جزء من قطعة الأرض) تم التصرف فيها مع كل منزل (تاون هاوس)، لأنها هي التي تشكل "الأموال غير المنقولة المؤهلة" التي كانت الشركة (أ) تملكها في بداية الفترة الضريبية الأولى. ويقتصر الاستبعاد بموجب الأحكام الانتقالية على عنصر الأرض في المشروع فقط.

تختار الشركة (أ) طريقة التقييم لحساب المكسب المستبعد، وقد حصلت على تقرير تقييم من دائرة الأراضي والأمالك في دبي يُشير إلى أن القيمة السوقية للأرض بلغت 30,000,000 درهم إماراتي في 1 يناير 2024.

والجدير بالذكر أن التعديل بموجب الأحكام الانتقالية لن يُطبق خلال الفترة الضريبية الأولى (2024) حيث أنه لم يقع أي تصرف (أو تصرف اعتباري) لأي من الأموال غير المنقولة المؤهلة في 2024 (أي لم يتم الاعتراف بأي إيرادات في بيان الدخل لسنة 2024).

حساب المكسب المستبعد في سنة 2025 (السنة الأولى للاعتراف بالإيرادات):

القيمة السوقية في بداية الفترة الضريبية الأولى:

بناءً على تقييم دائرة الأراضي والأمالك في دبي، تبلغ القيمة السوقية للأرض 30,000,000 درهم إماراتي. ونظراً لعدم ابتداء التشييد قبل بداية سنة 2024، تُعتبر القيمة السوقية التي حددتها دائرة الأراضي والأمالك في دبي هي القيمة السوقية للأموال غير المنقولة المؤهلة، (أي الأرض الخاصة بالـ 20 منزل (تاون هاوس)). ونظراً لتطابق المنازل (تاون هاوس)، فإن القيمة السوقية لكل عنصر من الأموال غير المنقولة المؤهلة (أي الجزء من الأرض المخصص لكل منزل (تاون هاوس))، يجب أن تكون $30,000,000\ \text{درهم إماراتي} / 20 = 1,500,000\ \text{درهم}$



إماراتي.

Original cost and net book value at the start of the first

Tax Period:

The net book value of the land related to each townhouse matches its original cost and is AED 20,000,000/20 = AED 1,000,000.

Calculation under the 4 steps explained above:

Step 1: The overall excluded gain

Overall excluded gain per townhouse = Market Value – [higher of original cost and net book value] = AED 1,500,000 - 1,000,000 = AED 500,000.

Step 2: Apportionment of the excluded gain for the Tax Period 2025

Based on the percentage of completion in 2025, only 20% of the revenue and cost of each of the 15 townhouses was recognised in the statement of income during 2025. The company used the same percentage to apportion the excluded gain in respect of 2025, as follows:

Excluded gain in 2025 = 20% x AED 500,000 = AED 100,000 for each townhouse.

Step 3: Determination of the accounting profits attributable to the Qualifying Immovable Property element in 2025

As only the land was owned but construction had not started before the first Tax Period, the company attributed the accounting profit of each townhouse to land as follows:

Percentage of completion x land cost / cost released to the statement of income in 2025 = 20% x 1,000,000/400,000 = 50%. This means AED 200,000 (i.e.

التكلفة الأصلية والقيمة الدفترية الصافية في بداية الفترة الضريبية

الأولى:

تُطابق القيمة الدفترية الصافية للأرض المتعلقة بكل منزل (تاون هاوس) تكلفته الأصلية، وهي 20,000,000 درهم إماراتي 20/ = 1,000,000 درهم إماراتي.

الحساب وفقاً للخطوات الأربع الموضحة أعلاه:

الخطوة 1: إجمالي المكسب المستبعد

إجمالي المكسب المستبعد لكل منزل (تاون هاوس) = القيمة السوقية – [القيمة الأعلى ما بين التكلفة الأصلية والقيمة الدفترية الصافية] = 1,500,000 درهم إماراتي يطرح منها 1,000,000 درهم إماراتي = 500,000 درهم إماراتي.

الخطوة 2: تجزئة المكسب المستبعد للفترة الضريبية 2025

بناءً على نسبة الإنجاز في 2025، تم إدراج 20% فقط من إيرادات وتكلفة كل منزل (تاون هاوس) من المنازل الـ 15 في بيان الدخل خلال سنة 2025. واستخدمت الشركة النسبة ذاتها لتجزئة المكسب المستبعد لسنة 2025، كما يأتي:

المكسب المستبعد في 2025 = 20% x 500,000 درهم إماراتي = 100,000 درهم إماراتي لكل منزل (تاون هاوس).

الخطوة 3: تحديد الأرباح المحاسبية المنسوبة لعنصر الأموال غير المنقولة المؤهلة في 2025

بما أن الأرض فقط هي التي كانت مملوكة، ولم يكن التشييد قد بدأ قبل الفترة الضريبية الأولى، فقد قامت الشركة بتجزئة الربح المحاسبي لكل منزل (تاون هاوس) للأرض كما يأتي:

نسبة الإنجاز x تكلفة الأرض / التكلفة المسجلة في بيان الدخل في 2025 = 20% x 1,000,000 / 400,000 = 50%. وهذا يعني أن مبلغ 200,000 درهم إماراتي (أي 50% من مبلغ

50% of AED 400,000) shall be considered as the accounting profit in respect of the land element of each townhouse.

Step 4: Adjustment under the Transitional Rules of the excluded gain in 2025

The excluded gain determined under Step 2, i.e. AED 100,000 for each townhouse, is used for adjustment of the accounting profits for 2025 determined in Step 3, up to the accounting profit determined for that year, i.e. AED 200,000. In this case, as the AED 100,000 does not exceed AED 200,000, the whole AED 100,000 shall be excluded for each townhouse in 2025. The total excluded gain for the 15 townhouses shall be AED 1,500,000 (i.e. AED 100,000 x 15).

With respect to the 5 unsold townhouses, the adjustment under the transitional rules on the Qualifying Immovable Property element, i.e. on the land, should be assessed in the Tax Period in which there has been a disposal, and accordingly when revenue and costs are recognised in the statement of income.

Example 2: Real estate development project where construction commenced before the first Tax Period

Company B is a Taxable Person that is a real estate developer. It prepares its Financial Statements in accordance with IFRS and adopts an accounting policy based on the cost model permitted under IFRS. It follows the Gregorian calendar year as its Tax Period. The start of the first Tax Period of Company B is 1 January 2024.

In October 2021, Company B decides to develop a project that involves constructing 20 identical villas on a land parcel acquired in Dubai in 2020 for AED

400,000 درهم إماراتي) سيعتبر ربحاً محاسبياً فيما يتعلق بعنصر الأرض لكل منزل (تاون هاوس).

الخطوة 4: تعديل المكسب المستبعد في 2025 بموجب الأحكام الانتقالية

يتم استعمال المكسب المستبعد المحدد في الخطوة 2، أي 100,000 درهم إماراتي لكل منزل (تاون هاوس)، لتعديل الربح المحاسبي المحدد لسنة 2025 في الخطوة 3، وبما لا يتجاوز مبلغ الربح المحاسبي لتلك السنة أي 200,000 درهم إماراتي. في هذه الحالة، وبما أن مبلغ 100,000 درهم إماراتي لا يتجاوز 200,000 درهم إماراتي، فسيتم استبعاد كامل مبلغ 100,000 درهم إماراتي لكل منزل (تاون هاوس) في 2025. وبمبلغ إجمالي المكسب المستبعد لـ 15 منزل (تاون هاوس) 1,500,000 درهم إماراتي (أي 100,000 درهم × 15).

فيما يتعلق بالخمس منازل التي لم يتم بيعها، يجب تقييم التعديل بموجب الأحكام الانتقالية على عنصر الأموال غير المنقولة المؤهلة، أي الأرض، وذلك في الفترة الضريبية التي يتم فيها التصرف، ومن ثم عند الاعتراف بالإيرادات والتكاليف في بيان الدخل.

مثال 2: مشروع تطوير عقاري بدأ فيه التشييد قبل الفترة الضريبية الأولى

الشركة (ب) هي مطور عقاري خاضع للضريبة. تُعد الشركة قوائمها المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وتعتمد سياسة محاسبية تستند إلى نموذج التكلفة المسموح به بموجب هذه المعايير. تتبع الشركة السنة الميلادية كفترة الضريبة. وتكون بداية الفترة الضريبية الأولى للشركة (ب) في 1 يناير 2024.

في أكتوبر 2021، قررت الشركة (ب) تطوير مشروع يتضمن تشييد 20 فيلا متطابقة على قطعة أرض تم الاستحواذ عليه في دبي سنة 2020 مقابل 30,000,000 درهم إماراتي.

30,000,000.

The total development cost expected by the company was AED 45,000,000 (representing construction cost and other related costs of the project). Hence, the total expected cost of the project amounted to AED 75,000,000 (i.e. cost of the land AED 30,000,000 plus expected development cost AED 45,000,000).

The expected cost for each villa amounted to AED 3,750,000 (i.e. total cost AED 75,000,000 / 20 villas).

In 2023, Company B begins construction of the villas and markets them off-plan on a freehold basis (the villa owners will hold an equal 1/20 share in the land). The company successfully signed 20 sales agreements to sell the 20 villas each for AED 7,000,000. Company B recognises revenue and associated costs related to the sale of the villas in its statement of income based on the input method under IFRS 15 (i.e. percentage of completion method).

The below table summarises figures related to the development project (amounts in AED thousands):

Description	2023	2024	2025
Development costs capitalised (excluding land)	9,000	27,000	9,000
Percentage of completion (cumulative)	20%	80%	100%
Portion completed during the year	20%	60%	20%
Revenue recognised in the statement of income	28,000	84,000	28,000

بلغت التكلفة الإجمالية المتوقعة للمشروع 45,000,000 درهم إماراتي (تمثل تكلفة التشييد والتكاليف الأخرى ذات الصلة بالمشروع). وبالتالي، بلغ إجمالي التكلفة المتوقعة للمشروع 75,000,000 درهم إماراتي (أي تكلفة الأرض 30,000,000 درهم إماراتي يضاف إليها تكلفة التطوير المتوقعة 45,000,000 درهم إماراتي).

بلغت التكلفة المتوقعة لكل فيلا 3,750,000 درهم إماراتي (أي التكلفة الإجمالية 75,000,000 درهم إماراتي / 20 فيلا).

في سنة 2023، بدأت الشركة (ب) تشييد الفلل وقامت بتسويقها على الخارطة بنظام التملك الحر (سيحصل ملاك الفلل على حصة متساوية بنسبة 20/1 من الأرض). نجحت الشركة في إبرام 20 اتفاقية لبيع الفلل الـ 20 مقابل 7,000,000 درهم إماراتي لكل منها. تعترف الشركة (ب) بالإيرادات والتكاليف المرتبطة ببيع الفلل في بيان الدخل بناءً على طريقة المدخلات وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (IFRS 15) (أي طريقة نسبة الإنجاز).

يلخص الجدول أدناه الأرقام المتعلقة بمشروع التطوير (المبالغ بالآلاف الدراهم الإماراتية):

الوصف	2023	2024	2025
تكاليف التطوير المرسلة (باستثناء الأرض)	9,000	27,000	9,000
نسبة الإنجاز (تراكمية)	20%	80%	100%
النسبة المكتملة خلال السنة	20%	60%	20%
الإيرادات المعترف بها في بيان الدخل	28,000	84,000	28,000
التكلفة المعترف	15,000	45,000	15,000



Cost recognised in the statement of income	15,000	45,000	15,000
Accounting profit	13,000	39,000	13,000

بها في بيان الدخل			
الربح المحاسبي	13,000	39,000	13,000

The "development costs" do not include the land cost, they represent the cost incurred each year (i.e. the construction cost and other related costs). These costs are initially capitalised to the project and recorded in the balance sheet during each year. Subsequently at the end of each year, along with a portion of the land cost based on the percentage of completion, they are transferred to the statement of income, representing the "cost recognised in the statement of income" mentioned in the table above.

The percentage of completion represents the cumulative percentage of construction completion based on IFRS. The portion completed during the year is used by the company to recognise relevant revenue and associated cost related to the project in the statement of income.

The accounting profit represents the difference between the revenue and the cost of the villas as recognised in the statement of income.

At the beginning of its first Tax Period, the Gregorian calendar year 2024, Company B has a project under construction recognised in their opening balance sheet as a Capital Work in Progress at AED 24,000,000, reflecting the net book value of the project (i.e. historical acquisition cost of the land, being AED 30,000,000 plus actual cost in 2023 of AED 9,000,000 less cost transferred to statement of income in 2023 of AED 15,000,000). This represents, for the purposes of Ministerial Decision No. 120 of 2023, the original cost

لا تشمل "تكاليف التطوير" تكلفة الأرض، بل تُمثل التكلفة المُتكبدة سنوياً (أي تكلفة التشييد والتكاليف الأخرى ذات الصلة). تتم رسملة هذه التكاليف مبدئياً في المشروع وتُسجل في الميزانية العمومية خلال كل سنة. بعد ذلك وفي نهاية كل سنة، يتم تحويل هذه التكاليف، مع جزء من تكلفة الأرض بناءً على نسبة الإنجاز، إلى بيان الدخل، ليمثل ذلك "التكلفة المُعترف بها في بيان الدخل" المذكورة في الجدول أعلاه.

تُمثل نسبة الإنجاز النسبة المئوية التراكمية لإنجاز التشييد وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. وتستخدم الشركة الجزء المُكتمل خلال السنة للاعتراف بالإيرادات ذات الصلة والتكاليف المرتبطة بالمشروع في بيان الدخل.

يمثل الربح المحاسبي الفرق بين الإيرادات وتكلفة الفل كما تم الاعتراف بها في بيان الدخل.

في بداية فترتها الضريبية الأولى، السنة الميلادية 2024، كان لدى الشركة (ب) مشروع قيد الإنشاء مُعترف به في ميزانيتها العمومية الافتتاحية كأعمال تشييد قيد الانجاز بقيمة 24,000,000 درهم إماراتي، مما يعكس القيمة الدفترية الصافية للمشروع (أي تكلفة الاستحواذ التاريخية للأرض، البالغة 30,000,000 درهم إماراتي يضاف إليها التكلفة الفعلية في 2023 والمقدرة بـ 9,000,000 درهم إماراتي ويطرح منها التكلفة المُحوّلة إلى بيان الدخل في 2023 والمقدرة بـ 15,000,000 درهم إماراتي). ولأغراض القرار الوزاري رقم (120) لسنة 2023، فإن هذا يُمثل التكلفة الأصلية والقيمة

and the net book value of the Qualifying Immovable Property that is a property under construction.

When submitting its 2024 Tax Return, Company B elects to apply the transitional rules for the project. As the construction started before the first Tax Period, the Qualifying Immovable Property is considered the real estate project in its entirety excluding the part disposed of before the first Tax Period.

Company B selects the valuation method to calculate the excluded gain and has obtained a valuation report, from the DLD indicating that the Market Value of the project at 1 January 2024 is AED 90,000,000.

Calculation of the excluded gain

Market Value at the start of the first Tax Period:

Based on the valuation from DLD, the Market Value of the project is AED 90,000,000.

As part of the project revenue has been recognised in the statement of income in 2023, that part of the project is considered disposed of prior to the start of the first Tax Period. Accordingly, for the purpose of calculating the adjustment under the transitional rules, Company B adjusts the Market Value to exclude the amount attributable to that part disposed of in 2023. The adjustment is made based on the percentage of completion. As 20% of the project revenue has been considered recognised in 2023, the Market Value is reduced by that same percentage. The "adjusted Market Value" is 80% of the Market Value, i.e. $80\% \times \text{AED } 90,000,000 = \text{AED } 72,000,000$. This "adjusted Market Value" is considered the "Market Value" for the purpose of calculating the adjustment for the transitional rules.

الدفترية الصافية للأموال غير المنقولة المؤهلة التي هي عقار قيد الإنشاء.

عند تقديم إقرارها الضريبي لسنة 2024، تختار الشركة (ب) تطبيق الأحكام الانتقالية على المشروع. نظراً لأن التشييد بدأ قبل الفترة الضريبية الأولى، فتعتبر الأموال غير المنقولة المؤهلة هي المشروع العقاري بأكمله مع استبعاد الجزء المتصرف فيه قبل الفترة الضريبية الأولى.

اختارت الشركة (ب) طريقة التقييم لحساب المكسب المستبعد، وحصلت على تقرير تقييم من دائرة الأراضي والأموال في دبي، يُشير إلى أن القيمة السوقية للمشروع في 1 يناير 2024 تبلغ 90,000,000 درهم إماراتي.

حساب المكسب المستبعد

القيمة السوقية في بداية الفترة الضريبية الأولى:

بناءً على التقييم الصادر من دائرة الأراضي والأموال في دبي، تبلغ القيمة السوقية للمشروع 90,000,000 درهم إماراتي. نظراً لأنه قد تم الاعتراف بجزء من إيرادات المشروع في بيان الدخل لسنة 2023، يُعتبر هذا الجزء من المشروع مُتصرفاً فيه قبل بداية الفترة الضريبية الأولى. بناءً على ذلك ولغرض حساب التعديل بموجب الأحكام الانتقالية، تُعدّل الشركة (ب) القيمة السوقية لاستبعاد المبلغ المنسوب إلى ذلك الجزء المتصرف فيه في 2023. ويتم إجراء التعديل بناءً على نسبة الإنجاز. ونظراً لأن نسبة 20% من إيرادات المشروع قد اعتُبر أنها معترف بها في سنة 2023، يتم تخفيض القيمة السوقية بذات النسبة. وتكون "القيمة السوقية المُعدّلة" 80% من القيمة السوقية، أي $80\% \times 90,000,000 \text{ درهم إماراتي} = 72,000,000 \text{ درهم إماراتي}$. وتُعدّ هذه "القيمة السوقية المُعدّلة" هي "القيمة السوقية" لأغراض حساب التعديل بموجب الأحكام الانتقالية.

Higher of net book value and original cost at the start of the first Tax Period:

The net book value of the Qualifying Immovable Property is AED 24,000,000 which is also considered as the original cost as at the start of the first Tax Period, being 1 January 2024.

Calculation under the 4 steps explained above:

Step 1: The overall excluded gain

Overall excluded gain = adjusted Market Value – [higher of original cost and net book value] = AED 72,000,000 - 24,000,000 = AED 48,000,000.

Step 2: Apportionment of the excluded gain for the Tax Periods 2024 and 2025

Company B uses the percentage of completion of each year (i.e. the portion completed during the year) to apportion the excluded gain as follow:

	2024	2025
Portion completed during the year	60%	20%
Excluded gain (AED Thousands)	36,000 (60/80 x AED 48m)	12,000 (20/80 x AED 48m)

Step 3: Determination of the attributed accounting profits to the villas considered as Qualifying Immovable Property

As the construction started before the first Tax Period, the Qualifying Immovable Property is considered the real estate project in its entirety (excluding the part disposed of before the first Tax Period). Accordingly, the accounting profit as recognised in the income statement in each of Tax Periods 2024 and 2025 is

القيمة الأعلى ما بين القيمة الدفترية الصافية والتكلفة الأصلية في بداية الفترة الضريبية الأولى:

تبلغ القيمة الدفترية الصافية للأموال غير المنقولة المؤهلة 24,000,000 درهم إماراتي، وهي أيضاً تُعدّ التكلفة الأصلية في بداية الفترة الضريبية الأولى، أي في 1 يناير 2024.

الحساب وفقاً للخطوات الأربع الموضحة أعلاه:

الخطوة 1: إجمالي المكسب المستبعد

إجمالي المكسب المستبعد = القيمة السوقية المعدلة – [القيمة الأعلى ما بين التكلفة الأصلية والقيمة الدفترية الصافية] = 72,000,000 - 24,000,000 = 48,000,000 درهم إماراتي.

الخطوة 2: تجزئة المكسب المستبعد بين الفترتين الضريبيتين 2024 و 2025

تستخدم الشركة (ب) نسبة الإنجاز لكل سنة (أي الجزء المنجز خلال السنة) لتوزيع المكسب المستبعد على النحو الآتي:

	2024	2025
النسبة المكتملة خلال السنة	60%	20%
المكسب المستبعد (بآلاف الدراهم الإماراتية)	36,000 (80/60 x 48 مليون درهم)	12,000 (80/20 x 48 مليون درهم)

الخطوة 3: تحديد الأرباح المحاسبية المنسوبة للفلل المعتمدة كأموال غير منقولة مؤهلة

نظراً لأن التشييد بدأ قبل الفترة الضريبية الأولى، تُعتبر الأموال غير المنقولة المؤهلة هي المشروع العقاري بكامله (باستثناء الجزء الذي تم التصرف فيه قبل الفترة الضريبية الأولى). بناءً على ذلك، يُعتبر الربح المحاسبي كما هو مُعترف به في بيان الدخل في كلٍّ من الفترتين الضريبيتين 2024 و 2025 منسوباً إلى الأموال غير المنقولة المؤهلة.

considered attributed to the Qualifying Immovable Property.

As a result, the accounting profit is as follows (as per the table above):

2024: AED 39,000,000.

2025: AED 13,000,000.

Step 4: Adjustment under the Transitional rules of the excluded gain

The excluded gains determined under Step 2, i.e. AED 36,000,000 in 2024 and AED 12,000,000 in 2025 are used for adjustment of the accounting profits determined in Step 3 against and up to the accounting profits determined for each of those years, i.e. AED 39,000,000 and AED 13,000,000 respectively.

Amounts in AED thousands:

	2024	2025
Accounting profit	39,000	13,000
Excluded gain	(36,000)	(12,000)
Taxable gain	3,000	1,000

In this case, as the excluded gain in each year does not exceed the accounting profit of each year, the whole excluded gain in each year is excluded when calculating the Taxable Income.

ونتيجةً لذلك، يكون الربح المحاسبي (وفق الجدول أعلاه) كما يأتي:

2024: 39,000,000 درهم إماراتي.

2025: 13,000,000 درهم إماراتي.

الخطوة 4: تعديل المكسب المستبعد بموجب الأحكام الانتقالية

يتم استعمال المكسب المستبعد المحدد بموجب الخطوة 2، أي 36,000,000 درهم إماراتي في 2024، و 12,000,000 درهم إماراتي في 2025، لتعديل الأرباح المحاسبية المحددة بموجب الخطوة 3 وبما لا يجاوز الأرباح المحاسبية المحددة عن كل من هاتين السنتين، أي 39,000,000 درهم إماراتي و 13,000,000 درهم إماراتي على التوالي.

المبالغ بالآلاف الدراهم الإماراتية:

	2024	2025
الربح المحاسبي	39,000	13,000
المكسب المستبعد	36,000	12,000
المكسب الخاضع للضريبة	3,000	1,000

في هذه الحالة، ونظراً لأن المكسب المستبعد في كل سنة لا يجاوز الربح المحاسبي لكل سنة، يتم استبعاد المكسب المستبعد بأكمله في كل سنة عند حساب الدخل الخاضع للضريبة.

This Public Clarification issued by the FTA is meant to clarify certain aspects related to the implementation of the Federal Decree-Law No. 47 of 2022 on the Taxation of Corporations and Business, and its amendments, and Ministerial Decision No. 120 of 2023 on the Adjustments Under the Transitional Rules for the Purposes of Federal Decree-Law No. 47 of 2022 on the Taxation of Corporations and Businesses, and its amendments.

This Public Clarification states the position of the FTA and neither amends nor seeks to amend any provision of the aforementioned legislation. Therefore, it is effective as of the date of implementation of the relevant legislation, unless stated otherwise.

يهدف هذا التوضيح العام الصادر عن الهيئة الاتحادية للضرائب إلى توضيح بعض المواضيع المتعلقة بتطبيق المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال وتعديلاته، والقرار الوزاري رقم (120) لسنة 2023 في شأن التعديلات بموجب الأحكام الانتقالية لأغراض المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال، وتعديلاته.

هذا التوضيح العام يتضمن موقف الهيئة الاتحادية للضرائب ولا يُعدل ولا يهدف إلى تعديل أي من أحكام التشريعات المذكورة. ولذلك، فإن هذا التوضيح العام ساري اعتباراً من تاريخ تطبيق التشريعات الضريبية المذكورة، ما لم يتم تحديد خلاف ذلك في النص.



The examples in this Public Clarification show how these elements operate in isolation and do not show all the possible interactions with other provisions of the Corporate Tax Law that may occur. They do not, and are not intended to, cover the full facts of the hypothetical scenarios used nor all aspects of the Corporate Tax regime, and should not be relied upon for legal, accounting, regulatory or tax advice purposes. These examples are only meant for providing the readers with general information on the subject matter of this Public Clarification. They are exclusively intended to explain the rules related to the subject matter of this Public Clarification and do not relate at all to the tax, accounting, regulatory or legal position of any specific juridical or natural persons.

تُظهر الأمثلة الواردة في هذا التوضيح العام كيفية عمل هذه العناصر بمعزل عن بعضها البعض، ولا تُظهر جميع التفاعلات المحتملة التي قد تحدث مع الأحكام الأخرى لقانون ضريبة الشركات. ولا تشمل هذه الأمثلة، ولا يقصد منها أن تشمل، جميع الحقائق المتعلقة بالسيناريوهات الافتراضية المستخدمة، ولا جميع جوانب نظام ضريبة الشركات، ولا ينبغي الاعتماد عليها لأغراض المشورة القانونية أو المحاسبية أو التنظيمية أو الضريبية. تهدف هذه الأمثلة فقط إلى تزويد القراء بمعلومات عامة حول موضوع هذا التوضيح العام. وهي تهدف حصرياً إلى شرح القواعد المتعلقة بموضوع هذا التوضيح العام، ولا تتعلق إطلاقاً بالوضع الضريبي أو المحاسبي أو التنظيمي أو القانوني لأي شخص اعتباري أو شخص طبيعي مُحدد.

Legislative References:

In this clarification, Federal Decree-Law No. 47 of 2022 on the Taxation of Corporations and Business, and its amendments is referred to as "Corporate Tax Law", Cabinet Decision No. 56 of 2023 on Determination of a Non-Resident Person's Nexus in the State for the Purposes of Federal Decree-Law No. 47 of 2022 on the Taxation of Corporations and Businesses is referred to as "Cabinet Decision No. 56 of 2023", Cabinet Decision No. 35 of 2025 on Determination of a Non-Resident Person's Nexus in the State for the Purposes of Federal Decree-Law No. 47 of 2022 on the Taxation of Corporations and Businesses is referred to as "Cabinet Decision No. 35 of 2025", and Ministerial Decision No. 120 of 2023 on the Adjustments Under the Transitional Rules for the Purposes of Federal Decree-Law No. 47 of 2022 on the Taxation of Corporations is referred to as "Ministerial Decision No. 120 of 2023".

Article 1 of Corporate Tax Law defines the following terms as:

"Authority" – Federal Tax Authority.

"Corporate Tax" – The tax imposed by the Corporate Tax Law on juridical persons and Business income.

"Market Value" – The price which could be agreed in an arm's-length free market transaction between Persons who are not Related Parties or Connected Persons in similar circumstances.

"Taxable Income" – The income that is subject to Corporate Tax under the Corporate Tax Law.

"Taxable Person" – A Person subject to Corporate Tax in the UAE

المراجع التشريعية

في هذا التوضيح، يُشار إلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال وتعديلاته بعبارة "قانون ضريبة الشركات"، ويُشار إلى قرار مجلس الوزراء رقم (56) لسنة 2023 بشأن تحديد صلة الشخص غير المقيم في الدولة لأغراض المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال بعبارة "قرار مجلس الوزراء رقم (56) لسنة 2023"، ويُشار إلى قرار مجلس الوزراء رقم (35) لسنة 2025 بشأن تحديد صلة الشخص غير المقيم في الدولة لأغراض المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال بعبارة "قرار مجلس الوزراء رقم (35) لسنة 2025"، ويُشار إلى القرار الوزاري رقم (120) لسنة 2023 في شأن التعديلات بموجب الأحكام الانتقالية لأغراض المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال بعبارة "القرار الوزاري رقم (120) لسنة 2023".

تُعرّف المادة (1) من قانون ضريبة الشركات المصطلحات الآتية:

"الهيئة": الهيئة الاتحادية للضرائب.

"ضريبة الشركات": الضريبة التي تفرض بموجب قانون ضريبة الشركات على الأشخاص الاعتباريين ودخل الأعمال.

"القيمة السوقية": السعر الذي يمكن أن يتم الاتفاق عليه في معاملة سوقية حرة وفق مبدأ السعر المحايد بين الأشخاص الذين ليسوا أطراف مرتبطة أو أشخاص مُتصلة في ظروف مماثلة.

"الدخل الخاضع للضريبة": الدخل الخاضع لضريبة الشركات بموجب قانون ضريبة الشركات.

"الخاضع للضريبة": الشخص الذي يخضع لضريبة الشركات في الدولة

under the Corporate Tax Law.

"Tax Return" – Information filed with the FTA for Corporate Tax purposes in the form and manner as prescribed by the FTA, including any schedule or attachment thereto, and any amendment thereof.

"Tax Period" - The period for which a Tax Return is required to be filed.

Article 1 of Ministerial Decision No. 126 of 2023 on the General Interest Deduction Limitation Rule for the Purposes of Federal Decree-Law No. 47 of 2022 on the Taxation of Corporations and Businesses defines "the Accounting Standards" as the accounting standards specified in a decision issued by the Minister for the purposes of the Corporate Tax Law.

¹ Article 61(1) of Corporate Tax Law states that a Taxable Person's opening balance sheet for Corporate Tax purposes shall be the closing balance sheet prepared for financial reporting purposes under accounting standards applied in the State on the last day of the Financial Year that ends immediately before their first Tax Period commences, subject to any conditions or adjustments that may be prescribed by the Minister.

² Article 4(1) of Ministerial Decision No. 114 of 2023 on the Accounting Standards and Methods for the Purposes of Federal Decree Law No. 47 of 2022 on the Taxation of Corporations and Businesses states that for the purposes of Article (20)(1) of the Corporate Tax Law, a Taxable Person shall apply the International Financial Reporting Standards ("IFRS").

³ Article 4(2) of Ministerial Decision No. 114 of 2023 on the Accounting Standards and Methods for the Purposes of Federal Decree Law No. 47 of 2022 on the Taxation of Corporations and Businesses states that without prejudice to the provisions of Article 4(1), a Taxable Person deriving Revenue that does not exceed AED 50,000,000 (fifty million United Arab Emirates dirhams) may apply International Financial Reporting Standards for small and medium-sized entities ("IFRS for SMEs").

⁴ Article 2(1) of Ministerial Decision No. 120 of 2023 states that for the purposes of paragraph (i) of Clause (2) of Article (20) and Clause (1) of Article (61) of the Corporate Tax Law, a Taxable Person may elect to adjust its Taxable Income for calculating the gains on any Immovable Property that meets all

بموجب قانون ضريبة الشركات.

"الإقرار الضريبي": معلومات مقدمة إلى الهيئة لأغراض ضريبة الشركات وفقاً للنماذج والإجراءات التي تحددها الهيئة، وتشمل أي جداول أو مرفقات تابعة لها بما في ذلك أي تعديل لها.

"الفترة الضريبية": الفترة التي يجب تقديم الإقرار الضريبي عنها.

تُعرّف المادة (1) من القرار الوزاري رقم 126 لسنة 2023 في شأن القاعدة العامة لقبود خصم الفائدة لأغراض المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال "المعايير المحاسبية" بأنها المعايير المحاسبية المحددة بقرار صادر من الوزير لأغراض قانون ضريبة الشركات.

¹ ينصّ البند (1) من المادة (61) من قانون ضريبة الشركات على أنه لغايات ضريبة الشركات، تكون الميزانية الافتتاحية للخاضع للضريبة هي الميزانية الختامية المعدة لأغراض إعداد التقارير المالية على أساس المعايير المحاسبية المعمول بها في الدولة، في اليوم الأخير من السنة المالية التي تنتهي مباشرة قبل ابتداء الفترة الضريبية الأولى، وذلك مع مراعاة أي شروط أو تعديلات أخرى قد يُحددها الوزير.

² ينصّ البند (1) من المادة (4) من القرار الوزاري رقم (114) لسنة 2023 في شأن المعايير والطرق المحاسبية لأغراض المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال على أنه لأغراض البند (1) من المادة (20) من قانون ضريبة الشركات، على الخاضع للضريبة تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ("IFRS").

³ ينصّ البند (2) من المادة (4) من القرار الوزاري رقم (114) لسنة 2023 في شأن المعايير والطرق المحاسبية لأغراض المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال على أنه دون الإخلال بأحكام البند (1) من هذه المادة، يجوز للخاضع للضريبة الذي يحقق إيرادات لا تتجاوز مبلغ (50,000,000) خمسين مليون درهم إماراتي تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم ("IFRS for SMEs").

⁴ ينصّ البند (1) من المادة (2) من القرار الوزاري رقم (120) لسنة 2023 على أنه لأغراض الفقرة (ط) من البند (2) من المادة (2) والبند (1) من المادة (61) من قانون ضريبة الشركات، يجوز للخاضع للضريبة اختيار تعديل دخله الخاضع للضريبة لاحتساب المكاسب على



of the following conditions:

- The Immovable Property is owned prior to the first Tax Period.
- The Immovable Property is measured in the Financial Statements on a historical cost basis.
- The Immovable Property is disposed of or deemed to be disposed of during or after the first Tax Period for the purposes of determining the Taxable Income for a value exceeding the net book value.

5 Article 2(2) of Ministerial Decision No. 120 of 2023 states that where Clause (1) of this Article applies, upon the disposal of the Qualifying Immovable Property, the Taxable Person shall make one of the following adjustments in respect of each Qualifying Immovable Property:

- Exclude the amount of gain that would have arisen, at the start of the first Tax Period, had the Qualifying Immovable Property been disposed of at Market Value and the cost of the Qualifying Immovable Property was the higher of the original cost and the net book value.

6 Article 2(4) of Ministerial Decision No. 120 of 2023 states that for the purposes of paragraph (b) of Clause (2) of this Article, the excluded amount of gain shall be calculated as follows:

- Calculate the amount of gain that would have arisen upon the disposal of the Qualifying Immovable Property, had its cost been equal to the higher of the original cost and the net book value at the start of the first Tax Period.
- Divide the number of days the Qualifying Immovable Property is owned before the first Tax Period by the total number of days the Qualifying Immovable Property is owned.
- Multiply the amount calculated in paragraph (a) of this Clause by the amount calculated in paragraph (b) of this Clause.
- The amount calculated in paragraph (c) of this Clause shall be the amount of gain on the Qualifying Immovable Property excluded from the Taxable Income during the relevant Tax Period.

7 Article 1 of Ministerial Decision No. 114 of 2023 on the Accounting Standards and Methods for the Purposes of Federal Decree Law No. 47 of 2022 on the Taxation of Corporations and Businesses defines "Financial Statements" as a complete set of

أي أموال غير منقولة التي تستوفي جميع الشروط الآتية:

أ. تم امتلاك الأموال غير المنقولة قبل الفترة الضريبية الأولى.

ب. تم قياس الأموال غير المنقولة في القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية.

ج. تم التصرف في الأموال غير المنقولة أو اعتبرت مُتصرفاً فيها خلال أو بعد الفترة الضريبية الأولى لأغراض تحديد الدخل الخاضع للضريبة بقيمة تتجاوز القيمة الدفترية الصافية.

5 ينصّ البند (2) من المادة (2) من القرار الوزاري رقم (120) لسنة 2023 على أنه في حال تطبيق البند (1) من هذه المادة، عند التصرف في الأموال غير المنقولة المؤهلة، على الخاضع للضريبة القيام بإحدى التعديلات الآتية بالنسبة لكل من الأموال غير المنقولة المؤهلة:

أ. استبعاد مبلغ المكسب الذي كان لينشأ في بداية الفترة الضريبية الأولى إذا تم التصرف في الأموال غير المنقولة المؤهلة بالقيمة السوقية وكانت تساوي تكلفة الأموال غير المنقولة المؤهلة القيمة الأعلى ما بين التكلفة الأصلية والقيمة الدفترية الصافية.

6 ينصّ البند (4) من المادة (2) من القرار الوزاري رقم (120) لسنة 2023 على أنه لغايات الفقرة (ب) من البند (2) من هذه المادة، يتم احتساب مبلغ المكسب المستبعد على النحو الآتي:

أ. احتساب مبلغ المكسب الذي كان لينشأ عند التصرف في الأموال غير المنقولة المؤهلة إذا كانت تكلفتها تساوي القيمة الأعلى ما بين التكلفة الأصلية والقيمة الدفترية الصافية في بداية الفترة الضريبية الأولى.

ب. تقسيم عدد أيام امتلاك الأموال غير المنقولة المؤهلة قبل الفترة الضريبية الأولى على إجمالي عدد أيام امتلاك الأموال غير المنقولة المؤهلة.

ج. ضرب المبلغ المحتسب في الفقرة (أ) من هذا البند بالمبلغ المحتسب في الفقرة (ب) من هذا البند.

د. يكون المبلغ المحتسب في الفقرة (ج) من هذا البند هو مبلغ المكسب على الأموال غير المنقولة المؤهلة المستبعد من الدخل الخاضع للضريبة خلال الفترة الضريبية المعنية.

7 تعرّف المادة (1) من القرار الوزاري رقم (114) لسنة 2023 في شأن المعايير والطرق المحاسبية لأغراض المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال "القوائم المالية" على أنها مجموعة كاملة من القوائم كما هي محددة وفقاً للمعايير

statements as specified under the Accounting Standards applied by the Taxable Person, which includes, but is not limited to, statement of income, statement of other comprehensive income, balance sheet, statement of changes in equity and cash flow statement.

المحاسبية المطبقة من قبل الخاضع للضريبة، وتشمل دون الحصر بيان الدخل، وبيان الدخل الشامل الآخر، والميزانية العمومية، وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفق النقدي.

⁸ Article 2(5) of Ministerial Decision No. 120 of 2023 states that the election under Clause (1) of this Article shall be made in respect of each Qualifying Immovable Property upon the submission of the first Tax Return in the form and manner prescribed by the Authority and shall be deemed irrevocable except under exceptional circumstances and pursuant to approval by the Authority.

⁸ ينصّ البند (5) من المادة (2) من القرار الوزاري رقم (120) لسنة 2023 على أنه يتم الاختيار بموجب البند (1) من هذه المادة بالنسبة لكل من الأموال غير المنقولة المؤهلة عند تقديم أول إقرار ضريبي، وفقاً للنماذج والإجراءات التي تحددها الهيئة، ويعد ذلك الاختيار غير قابل للرجوع عنه إلا في حالات استثنائية وبناءً على موافقة الهيئة.