

Возврат НДС для граждан ОАЭ, строящих новые резиденции - EN - 09 06 2026

Источник: fta-vat

Дата публикации: 09 июня 2026

Дата вступления в силу: 09 июня 2026

Категория: TAX

Важность: MEDIUM

КРАТКАЯ АННОТАЦИЯ

Руководство FTA VATGRH1 (июнь 2026) по возврату НДС гражданам ОАЭ при строительстве нового жилья, включая приложение Maskan.

ЮРИДИЧЕСКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ

Федеральная налоговая служба ОАЭ (FTA) опубликовала руководство VATGRH1 "VAT Refund for UAE Nationals Building New Residences" (июнь 2026). Документ детализирует схему возврата НДС гражданам ОАЭ, понесшим расходы на строительство нового жилого помещения для личного использования, включая процедуру через приложение Maskan.

Схема адресована исключительно гражданам ОАЭ (Emirati nationals), строящим новое жилье, не связанное с их бизнесом (то есть исключительно для проживания заявителя и его семьи). Определено понятие "residence" — жилое здание, используемое как основное или дополнительное место жительства.

Возмещаемыми являются расходы, связанные со строительством: стройматериалы, услуги подрядчиков, определенные виды инженерных систем. Не подлежат возмещению расходы на мебель, электроприборы, декор и иные "не строительные" затраты (перечень в Приложении 1). Заявление подается через приложение Maskan в течение установленного срока (обычно 12 месяцев после завершения строительства/получения completion certificate). Подробно описан комплект документов, порядок review, retention payments и типичные ошибки.

Клиентам-гражданам ОАЭ, строящим личное жилье, следует внимательно вести учет затрат и налоговых накладных, обеспечивать разделение возмещаемых и невозмещаемых позиций, своевременно подавать заявку через Maskan и сохранять completion certificate. Юристам/консультантам, обслуживающим таких клиентов, важно ознакомиться с исчерпывающим перечнем правомерных расходов в Приложении 1.

ПОЛНЫЙ ТЕКСТ

Возврат НДС для граждан ОАЭ
Строительство новых резиденций

Руководство по НДС: VATGRH1

Июнь 2026

Руководство по НДС | Возврат для граждан ОАЭ, строящих новые дома | VATGRH1 1
Содержание

1. Глоссарий.....	
2.	
Введение.....	
2.1 Ссылки на законодательные акты.....	

2.2 Статус	
Руководства.....	
2.3 Масканское	
приложение.....	
2.4 Дополнительная	
помощь.....	
3.Схема возврата новых	
резиденций.....	
3.1 Как это работает?	
.....	
3.2.Значение термина "резиденция" в соответствии со Схемой возмещения НДС за	
новое место	
жительства.....	
3.3 Лица, имеющие право на	
участие.....	
3.4 Соответствующие	
расходы.....	
3.4.1 Использование	
здания.....	
3.4.2 Характер	
расходов.....	
3.5 Исправление	
ошибок.....	
4. Сроки подачи Запроса о возврате	
средств.....	
4.1 Срок подачи	
заявки.....	
4.2 Платежи за	
удержание.....	
5.	
Процесс подачи заявления и	
рассмотрения.....	
5.1 Необходимые	
документы.....	
5.2 Обзор запроса на возврат	
средств.....	
5.3 Общие	
ошибки.....	
6. Обновления и	
поправки.....	
Добавление 1 - Предметы расходов, имеющие право / не имеющие права на	
возмещение	
НДС.....	
Руководство по НДС Возврат для граждан ОАЭ, строящих новые резиденции	
VATGRN1 2	
1. Глоссарий	
Заявитель: гражданин ОАЭ, подающий заявку на возмещение НДС в отношении	
Товара и	
Услуги, связанные со строительством новой резиденции, не входящей в состав	
Лица	

Бизнес. День бизнеса: любой день недели, кроме выходных и официальных праздников

Федеральное правительство. EmaratTax: платформа цифровых налоговых услуг ФТА. ФТА: Федеральное налоговое управление Объединенных Арабских Эмиратов.

Товары: Физическая собственность, которая может быть поставлена, включая недвижимость, воду и все остальное

Виды энергии, указанные в Исполнительном регламенте НДС. IBAN: номер банковского счета. Это уникальный идентификатор для банка.

счет, необходимый для обработки возврата НДС. Maskan: цифровое приложение для возврата НДС гражданам ОАЭ

резиденции. Новая схема возврата жилья: специальная схема возврата НДС для граждан ОАЭ

Строительство новых резиденций. Refund Request: Заявка на возврат НДС в рамках New Residences Refund

Схема. Услуги: все, что может быть предоставлено, кроме товаров.

Регистрационный номер налогоплательщика (TRN): уникальный номер, выданный ФТА для каждого

лица, зарегистрированные для целей НДС. Налог на добавленную стоимость (VAT).

Граждане ОАЭ: физическое лицо, которое является гражданином ОАЭ и имеет семейные данные. Для получения дополнительной информации см. Федеральный орган по идентификации, гражданству,

Сайт Таможенной и Портовой Безопасности по адресу <https://icp.gov.ae>.

Руководство по НДС | Возврат для граждан ОАЭ, строящих новые резиденции | VATGRH1 3

Орган по проверке: Независимые сторонние компании, назначенные ФТА провести подробный обзор понесенных расходов, налоговых счетов и НДС. как и другие документы, представленные в ЗСТ в рамках возврата новых резиденций

Схема. Руководство по НДС | Возврат для граждан ОАЭ, строящих новые резиденции | VATGRH1 4

2. Введение

Целью этого руководства является предоставление рекомендаций гражданам ОАЭ о приемлемости.

Критерии для подачи заявки на возврат НДС в соответствии со Схемой возврата новых резиденций. В настоящем Руководстве объясняется следующее:

- Лица, имеющие право на участие в программе возврата средств на новое место жительства.
- Приемлемые расходы, в отношении которых может быть подана заявка на возврат. Сроки подачи заявки на возврат средств.
- Документальные требования для поддержки запроса на возврат средств.

2.1 Законодательные ссылки

В этом руководстве,

Федеральный декрет-закон No 8 от 2017 года о налоге на добавленную стоимость и его изменения

Это называется «закон о НДС». Федеральный закон No 28 от 2022 года о налоговых процедурах и его изменениях

«Закон о налоговых процедурах». Постановление Кабинета Министров No 52 от 2017 года об исполнительном регулировании Федерального

Указ-закон No 8 от 2017 года о налоге на добавленную стоимость и его изменения

«Исполнительное регулирование НДС». • Постановление Кабинета министров No 74 от 2023 года об исполнительном регулировании Федерального декрета-

Закон № 28 2022 года «О налоговых процедурах и его изменениях» именуется «Налогом».

Процедуры Исполнительного регламента". Решение Федерального налогового органа № 5 от 2026 года о добавлении приемлемых предметов для налогообложения

Возмещение НДС, понесенного при строительстве резиденций граждан ОАЭ, является

«Решение о ЗСТ № 5 от 2026 года»¹.

2.2 Статус Руководства

Настоящее Руководство не является юридически обязательным документом и предназначено для оказания помощи в понимании и применении законодательства об НДС в отношении новых резиденций;

Схема возврата. Информация, представленная в настоящем Руководстве, не должна толковаться как юридическая или налоговая консультация. Он не должен быть всеобъемлющим и не дает окончательного ответа в каждом случае.

Дело. Оно основано на законодательстве в том виде, в каком оно было в момент публикации Руководства. Каждый

Следует учитывать особые обстоятельства личности. 1 Выдан 2 июня 2026 года и вступает в силу с 1 января 2026 года. Руководство по НДС | Возврат для граждан ОАЭ, строящих новые дома | VATGRH1 5

Этот документ может быть изменен без уведомления.

2.3 Маскан приложение

FTA также запустила интеллектуальное приложение «Маскан», которое призвано обеспечить проактивность.

Услуги гражданам ОАЭ в отношении возврата НДС в рамках нового вида на жительство

Схема возврата. Maskan позволяет гражданину ОАЭ добавлять налоговые счета, полученные во время строительства

этапов на счет человека. В таком случае Maskan создаст уникальный бар.

Код, который позволяет поставщикам сканировать налоговые счета-фактуры, чтобы напрямую связать их с налоговыми счетами.

Счет гражданина ОАЭ. Маскан также рассчитывает сумму расходов и предоставляет оценочную сумму возмещения НДС с учетом критериев приемлемости и

Процесс проверки, описанный в настоящем Руководстве. Приложение Maskan можно скачать из [...]