



CTP005

## Corporate Tax Public Clarification

### Taxation of investors in a Real Estate Investment Trust that is exempt from Corporate Tax as a Qualifying Investment Fund

## توضيح عام بشأن ضريبة الشركات

### المعاملة الضريبية للمستثمرين في صندوق استثمار عقاري مُعفى من ضريبة الشركات كصندوق استثمار مؤهل

#### Issue

The Federal Decree-Law No. 47 of 2022 on the Taxation of Corporations and Business, and its amendments ("Corporate Tax Law") applies to Tax Periods commencing on or after 1 June 2023.

A Real Estate Investment Trust ("REIT") that meets all of the conditions of Article 10(1) of the Corporate Tax Law<sup>1</sup> and Article 4(1) of Cabinet Decision No. 34 of 2025 on Qualifying Investment Funds and Qualifying Limited Partnerships for the Purposes of Federal Decree-Law No. 47 of 2022 on the Taxation of Corporations and Businesses ("Cabinet Decision No. 34 of 2025")<sup>2</sup> can make an application to the FTA to be exempt from Corporate Tax as a Qualifying Investment Fund, effective from the beginning of the Tax Period specified in the application or any other date determined by the FTA.<sup>3</sup>

For clarity, this clarification refers to a REIT that is, or will be, exempt from Corporate Tax as a Qualifying Investment Fund.

For Tax Periods commencing on or after 1 January 2025, where a REIT is exempt from Corporate Tax, Resident and Non-Resident juridical persons that are investors in the REIT are subject to Corporate Tax on 80% of the prorated Immovable Property Income of the REIT.<sup>4</sup> However, if the REIT makes a

#### الموضوع

يُطبق المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال وتعديلاته ("قانون ضريبة الشركات") على الفترات الضريبية التي تبدأ في أو بعد تاريخ 1 يونيو 2023.

يجوز لصندوق استثمار عقاري، الذي يستوفي جميع الشروط الواردة في البند (1) من المادة (10) من قانون ضريبة الشركات<sup>1</sup> والبند (1) من المادة (4) من قرار مجلس الوزراء رقم (34) لسنة 2025 في شأن صناديق الاستثمار المؤهلة والشراكات المحدودة المؤهلة لأغراض المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال ("قرار مجلس الوزراء رقم (34) لسنة 2025")<sup>2</sup>، أن يتقدم بطلب إلى الهيئة الاتحادية للضرائب ("الهيئة") للإعفاء من ضريبة الشركات كصندوق استثمار مؤهل، على أن يسري الإعفاء اعتباراً من بداية الفترة الضريبية المحددة في الطلب أو من أي تاريخ آخر تحدده الهيئة.<sup>3</sup>

ولضمان الوضوح، فإنّ هذا التوضيح يُشير إلى صندوق استثمار عقاري يكون، أو سيكون، مُعفى من ضريبة الشركات كصندوق استثمار مؤهل.

بالنسبة للفترات الضريبية التي تبدأ في أو بعد تاريخ 1 يناير 2025، وفي حال كان صندوق استثمار عقاري مُعفى من ضريبة الشركات، فإن الأشخاص المقيمين الاعتباريين والأشخاص غير المقيمين الاعتباريين الذين يكونون مستثمرين في صندوق الاستثمار العقاري يخضعون لضريبة الشركات بشكل تناسبي على 80% من الدخل من الأموال



distribution within 9 months from the end of its Financial Year and the investor did not receive the dividend distribution due to disposal of its entire Ownership Interest in the REIT, the investor will not be subject to Corporate Tax on the Immovable Property Income of the REIT (as explained below).<sup>5</sup>

غير المنقولة المُحقق من صندوق الاستثمار العقاري.<sup>4</sup> مع ذلك، إذا قام صندوق الاستثمار العقاري بتوزيع دخله من الأموال غير المنقولة خلال 9 أشهر من انتهاء سنته المالية ولم يحصل المستثمر على حصة من توزيعات الأرباح نتيجةً لتصرفه في حصة ملكيته الكاملة في صندوق الاستثمار العقاري، فإن يخضع لضريبة الشركات على الدخل من الأموال غير المنقولة المُحقق من الصندوق (كما هو موضح أدناه).<sup>5</sup>

### Summary

The purpose of this public clarification is to clarify the following:

1. The income that will be taxed in the hands of juridical persons that are investors in a REIT.
2. The relevant Tax Period in which the income shall be taxed for such investors.
3. The compliance obligations of the REIT and the investors and other related matters.

### ملخص

يتمثل الغرض من هذا التوضيح العام، توضيح ما يأتي:

1. الدخل الذي سيخضع للضريبة للأشخاص الاعتباريين الذين يكونون مستثمرين في صندوق استثمار عقاري.
2. الفترة الضريبية المعنية التي سيخضع فيها دخل هؤلاء المستثمرين للضريبة.
3. التزامات امتثال صندوق الاستثمار العقاري والمستثمرين، وغيرها من المسائل ذات الصلة.

### Detailed Analysis

A REIT that meets the conditions of Article 10(1) of the Corporate Tax Law<sup>1</sup> and Article 4(1) of Cabinet Decision No. 34 of 2025<sup>2</sup> can make an application to the FTA to be exempt from Corporate Tax as a Qualifying Investment Fund.

Where a REIT is exempt from Corporate Tax, the Taxable Income of a juridical person that is an investor in the REIT shall be adjusted to include 80% of the prorated Immovable Property Income of the REIT.<sup>4</sup> However, if the REIT makes a distribution within 9 months from the end of its Financial Year and the investor did not receive the dividend distribution due to disposal of its entire

### تحليل تفصيلي

يجوز لصندوق استثمار عقاري، الذي يستوفي الشروط الواردة في البند (1) من المادة (10) من قانون ضريبة الشركات<sup>1</sup> والبند (1) من المادة (4) من قرار مجلس الوزراء رقم (34) لسنة 2025،<sup>2</sup> أن يتقدم بطلب إلى الهيئة للإعفاء من ضريبة الشركات كصندوق استثمار مؤهل.

في حال كان صندوق استثمار عقاري مُعفى من ضريبة الشركات، يتم تعديل الدخل الخاضع للضريبة للشخص الاعتباري المستثمر في صندوق الاستثمار العقاري ليشمل بشكل تناسبي 80% من الدخل من الأموال غير المنقولة لصندوق الاستثمار العقاري.<sup>4</sup> ومع ذلك، إذا قام صندوق الاستثمار العقاري بتوزيع دخله من الأموال غير المنقولة خلال 9 أشهر من انتهاء سنته المالية ولم يحصل المستثمر على حصة من توزيعات الأرباح نتيجةً لتصرفه في حصة



Ownership Interest in the REIT, the investor will not be subject to Corporate Tax on the Immovable Property Income of the REIT.

ملكيتها الكاملة في صندوق الاستثمار العقاري، فلن يخضع لضريبة الشركات على الدخل من الأموال غير المنقولة المُحقق من صندوق الاستثمار العقاري.

#### Meaning of Immovable Property Income

Immovable Property Income is the net realised profit derived from the right in rem, sale, disposal, assignment of rights therein, direct use, letting, including subletting and any other form of exploitation of Immovable Property located in the UAE. This should be determined based on the financial statements of the REIT and any Exempt Person under Article 4(1)(f), (h) or (i) of the Corporate Tax law that is wholly directly or indirectly owned and controlled by the REIT.

Any unrealised income or expense such as fair value adjustments, impairments, shall be excluded in determining Immovable Property Income until such time it is realised and recorded in the financial statements.

In determining the Immovable Property Income, the realised income or gains from UAE Immovable Property shall be reduced by expenses directly linked to earning such income and a proportional part of the general expenses of the REIT, as per the accounting standards adopted by the REIT in preparing its financial statements. Immovable Property Income only encapsulates net realised profit and does not encapsulate a net realised loss position.

The Immovable Property Income may also be adjusted, where relevant, for any tax depreciation deduction under the decision issued by the

#### معنى الدخل من الأموال غير المنقولة

الدخل من الأموال غير المنقولة هو صافي الربح المُحقق من الحق العيني في الأموال غير المنقولة الكائنة في الدولة ومن بيعها والتصرف فيها وحوالة الحقوق فيها والاستخدام المباشر لها وتأجيرها بما في ذلك تأجيرها من الباطن واستغلالها بأي شكل آخر. ويجب تحديد ذلك بناءً على القوائم المالية لصندوق الاستثمار العقاري وأي شخص مُعفى بموجب الفقرات (و) و(ح) و(ط) من البند (1) من المادة (4) من قانون ضريبة الشركات، والذي يكون مملوكاً بالكامل ومسيطرأً عليه بالكامل بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل صندوق الاستثمار العقاري.

عند القيام بتحديد الدخل من الأموال غير المنقولة، يجب استبعاد أي دخل غير محقق أو نفقات غير محققة، مثل تعديلات القيمة العادلة أو بانخفاض القيمة، حتى تاريخ تحققه وتسجيله في القوائم المالية.

عند القيام بتحديد الدخل من الأموال غير المنقولة، يتم خصم النفقات المرتبطة مباشرة بتحقيق ذلك الدخل بالإضافة إلى جزء تناسبي من النفقات العامة لصندوق الاستثمار العقاري، من الدخل أو المكاسب المحققة من أموال غير منقولة في الدولة، وفقاً للمعايير المحاسبية التي يتبعها صندوق الاستثمار العقاري في إعداد قوائمه المالية. ويتضمن الدخل من الأموال غير المنقولة صافي الربح المُحقق فقط، ولا يتضمن صافي الخسارة المُحققة.

يمكن أيضاً تعديل الدخل من الأموال غير المنقولة، بحسب الاقتضاء، بحيث يشمل أي خصم استهلاك ضريبي بموجب القرار الصادر عن الوزير المُنظّم لتعديلات الاستهلاك



Minister governing tax depreciation adjustments for investment properties for the purposes of the Corporate Tax Law.<sup>4</sup> The tax depreciation adjustment is optional for the investor.

الضريبي للعقارات الاستثمارية لأغراض قانون ضريبة الشركات.<sup>4</sup> ويكون تعديل الاستهلاك الضريبي اختيارياً بالنسبة للمستثمر.

#### Investor in a REIT

For the purposes of the Corporate Tax Law, an investor in a REIT is the legal owner of the Ownership Interest in the REIT.

#### المستثمر في صندوق استثمار عقاري

لأغراض قانون ضريبة الشركات، فإن مستثمر في صندوق استثمار عقاري هو المالك القانوني لحصة الملكية في صندوق الاستثمار العقاري.

#### Example 1

When an investment manager or a custodian (UAE or foreign) is investing on behalf of a pool of investors and is the legal owner of the Ownership Interest in the REIT, the investment manager or custodian as the investor on record holding legal title, will have the same Corporate Tax obligations discussed below as any other investor. In such cases, the investors for whom the investment manager or custodian has made such investments will not have any Corporate Tax obligations in relation to these investments.

Accordingly, where an investment manager or a custodian (UAE or foreign) is investing on behalf of a pool of investors and is the legal owner of the Ownership Interest in the REIT, the investment manager or custodian will need to adjust its Taxable Income to include 80% of the Immovable Property Income (as explained below). Since this is a tax adjustment, it may not align with the financial statements of the investment manager/custodian. The investment manager/custodian should use the financial statements of the REIT

#### مثال 1

عندما يستثمر مدير استثمار أو أمين (سواء كان إماراتياً أو أجنبياً) نيابةً عن مجموعة من المستثمرين، ويكون هو المالك القانوني لحصة الملكية في صندوق الاستثمار العقاري، فإن مدير الاستثمار أو الأمين، بصفته المستثمر المسجل كمالك قانوني، سيتحمل ذات التزامات ضريبة الشركات الموضحة أدناه مثل أي مستثمر آخر. وفي مثل هذه الحالات، لن يتحمل المستثمرون الذين قام مدير الاستثمار أو الأمين بالاستثمار لصالحهم أي التزامات لضريبة الشركات فيما يتعلق بهذه الاستثمارات.

وبالتالي، في حال كان مدير استثمار أو أمين (سواء كان إماراتياً أو أجنبياً) يستثمر نيابةً عن مجموعة من المستثمرين وكان هو المالك القانوني لحصة الملكية في صندوق الاستثمار العقاري، سيتعين على مدير الاستثمار أو الأمين تعديل دخله الخاضع للضريبة ليشمل 80% من الدخل من الأموال غير المنقولة (كما هو مبين أدناه). وبما أن هذا التعديل هو تعديل ضريبي، فقد لا يتماشى مع القوائم المالية لمدير الاستثمار/الأمين. ويجب على مدير الاستثمار/الأمين استخدام القوائم المالية لصندوق الاستثمار العقاري وأي معلومات أخرى ذات صلة لدعم البيانات في إقراره الضريبي.



and other relevant information to support the data in its Tax Return.

The adjustments to Taxable Income discussed below apply only to investors that are juridical persons that are Taxable Persons.<sup>4</sup> If an investor is a natural person, they are not required to adjust their Taxable Income to include Immovable Property Income of the REIT. This is relevant even if the natural person holds the investments in a REIT as part of a Business or Business Activity.

#### Nexus of an investor that is a Non-Resident Person

An investor that is a juridical person can be either a Resident Person or a Non-Resident Person. A juridical person that is not a Resident Person shall be regarded as having a nexus in the UAE if it is required to adjust its Taxable Income to include 80% of the prorated Immovable Property Income of the REIT (as explained below),<sup>6</sup> and accordingly will be a Non-Resident Person under Article 11(4)(c) of the Corporate Tax Law.<sup>7</sup>

Where a REIT distributes 80% or more of its Immovable Property Income within 9 months from the end of its Financial Year, an investor that is a juridical person and not a Resident Person will have a nexus in the UAE as of the date on which dividends are distributed by the REIT.<sup>6</sup> If the investor did not receive a dividend distribution due to the disposal of its entire Ownership Interest in the REIT, it will not have a nexus in the UAE and, therefore, will not be considered a Taxable Person.

Where a REIT does not distribute 80% or more of

تطبق التعديلات على الدخل الخاضع للضريبة الموضحة أدناه فقط على المستثمرين الذين يكونون أشخاصاً اعتباريين خاضعين للضريبة.<sup>4</sup> في حال كان المستثمر شخصاً طبيعياً، فلا يتعين عليه تعديل دخله الخاضع للضريبة ليشمل الدخل من الأموال غير المنقولة لصندوق الاستثمار العقاري. وينطبق هذا حتى في حال كان الشخص الطبيعي يمتلك استثمارات في صندوق استثمار عقاري كجزء من أعمال أو نشاط أعمال.

#### صلة المستثمر الذي يكون شخصاً غير مقيم

يمكن للمستثمر الذي يكون شخصاً اعتبارياً أن يكون إما شخصاً مقيماً أو شخصاً غير مقيم. والشخص الاعتباري الذي لا يكون شخصاً مقيماً سيتم اعتبار أن له صلة في الدولة في حال كان يتعين عليه تعديل دخله الخاضع للضريبة ليشمل بشكل تناسبي 80% من الدخل من الأموال غير المنقولة لصندوق الاستثمار العقاري (كما هو موضح أدناه).<sup>6</sup> وبالتالي سيكون شخصاً غير مقيم بموجب الفقرة (ج) من البند (4) من المادة (11) من قانون ضريبة الشركات.<sup>7</sup>

في حال قيام صندوق استثمار عقاري بتوزيع 80% أو أكثر من دخله من الأموال غير المنقولة خلال 9 أشهر من انتهاء سنته المالية، فإن مستثمر يكون شخصاً اعتبارياً وليس شخصاً مقيماً ستكون له صلة في الدولة اعتباراً من تاريخ توزيع الأرباح من قبل صندوق الاستثمار العقاري.<sup>6</sup> وفي حال لم يحصل المستثمر على حصة من توزيعات الأرباح بسبب التصرف في حصته كلها في صندوق الاستثمار العقاري، فلن تكون له صلة في الدولة، وبالتالي لن يعتبر خاضعاً للضريبة.

في حال عدم قيام صندوق استثمار عقاري بتوزيع 80% أو



its Immovable Property Income within 9 months from the end of its Financial Year, an investor that is a juridical person and not a Resident Person will have a nexus in the UAE as of the date of acquiring an Ownership Interest in the REIT.<sup>6</sup>

Where a nexus is created in the UAE for an investor pursuant to the above then, the investor will be required to register for Corporate Tax purposes. The timelines and procedure for registration by such investors in a REIT will be provided for in an FTA decision to be published.

#### Adjustments to Taxable Income of investors in a REIT

Where a REIT is exempt from Corporate Tax, the Taxable Income of a juridical person that is an investor in the REIT shall be adjusted to include 80% of the prorated Immovable Property Income of the REIT.<sup>4</sup> The relevant Tax Period in which the Taxable Income of the investor shall be adjusted depends on whether the fund is a distributing fund or a non-distributing fund.

A REIT is a distributing fund if it distributes 80% or more of its Immovable Property Income within 9 months from the end of its Financial Year. Consequently, a REIT that does not distribute 80% or more of its Immovable Property Income within 9 months from the end of the Financial Year is a non-distributing fund.

أكثر من دخله من الأموال غير المنقولة خلال 9 أشهر من انتهاء سنته المالية، فإن المستثمر الذي يكون شخصاً اعتبارياً وليس شخصاً مقيماً ستكون له صلة في الدولة اعتباراً من تاريخ الحصول على حصة الملكية في صندوق الاستثمار العقاري.<sup>6</sup>

وفي حال نشأت صلة في الدولة للمستثمر بناء على ما ورد، يتعين على المستثمر التسجيل لأغراض ضريبة الشركات. وسوف يتم توضيح المهل والإجراءات الخاصة بالتسجيل من قبل هؤلاء المستثمرين في صندوق استثمار عقاري بواسطة قرار يصدر عن الهيئة.

#### التعديلات على الدخل الخاضع للضريبة للمستثمرين في صندوق استثمار عقاري

في حال إعفاء صندوق استثمار عقاري من ضريبة الشركات، يتم تعديل الدخل الخاضع للضريبة للشخص الاعتباري الذي يكون مستثمراً في صندوق الاستثمار العقاري ليشمل بشكل تناسبي 80% من الدخل من الأموال غير المنقولة لصندوق الاستثمار العقاري.<sup>4</sup> وتعتمد الفترة الضريبية المعنية التي يتم فيها تعديل الدخل الخاضع للضريبة للمستثمر على ما إذا كان الصندوق موزعاً أم غير موزع.

يُعتبر صندوق استثمار عقاري صندوقاً موزعاً إذا قام بتوزيع 80% أو أكثر من دخله من الأموال غير المنقولة خلال 9 أشهر من انتهاء سنته المالية. بالتالي، يُعتبر صندوق استثمار عقاري لا يقوم بتوزيع 80% أو أكثر من دخله من الأموال غير المنقولة خلال 9 أشهر من انتهاء سنته المالية صندوقاً غير موزع.





Adjustment to Taxable Income of investors in a REIT that is a distributing fund

Where the REIT is a distributing fund, the investor that is a juridical person shall be required to adjust its Taxable Income to include 80% of the Immovable Property Income of the REIT, prorated to the Ownership Interest held by the investor when the distribution takes place.<sup>4</sup> Thus, in principle, the Immovable Property Income that will be taxed in the hands of the investor can be the same as the distribution received, provided that the REIT distributes at least 80% of its Immovable Property Income for the relevant Financial Year.

The prorated Immovable Property Income of the REIT shall be included in the Taxable Income of the investor for the Tax Period in which the distribution takes place.<sup>8,9</sup>

Example 2a: Investor A follows the same Financial Year as the REIT and the REIT is a distributing fund

- Investor type: Resident or Non-Resident juridical person.
- Percentage of Ownership Interest held in the REIT: 10%.
- Financial year end of the REIT: 31 December 2025.
- Financial year end of the investor: 31 December 2025.
- Dividend distribution date (in relation to REIT's 2025 financial year): 25 September 2026.
- Amount to be included in Taxable Income:

التعديل على الدخل الخاضع للضريبة للمستثمرين في صندوق استثمار عقاري يكون صندوقاً موزعاً

في حال كان صندوق الاستثمار العقاري صندوقاً موزعاً، يتعين على المستثمر الذي يكون شخصاً اعتبارياً تعديل دخله الخاضع للضريبة ليشمل 80% من الدخل من الأموال غير المنقولة لصندوق الاستثمار العقاري بما يتناسب مع حصة الملكية التي يحتفظ بها المستثمر عند إجراء التوزيع.<sup>4</sup> بالتالي ومن حيث المبدأ، من الممكن أن يكون الدخل من الأموال غير المنقولة الذي سيتم فرض الضريبة عليه ضمن الوعاء الضريبي للمستثمر مماثلاً للتوزيع المستلم شريطة أن يوزع صندوق الاستثمار العقاري على الأقل 80% من دخله من الأموال غير المنقولة للسنة المالية المعنية.

يجب تضمين الدخل من الأموال غير المنقولة التناسبي لصندوق الاستثمار العقاري في الدخل الخاضع للضريبة للمستثمر للفترة الضريبية التي يتم فيها إجراء التوزيع.<sup>8,9</sup>

مثال 2(أ): يتبع المستثمر (أ) ذات السنة المالية التي يتبعها صندوق الاستثمار العقاري، وصندوق الاستثمار العقاري هو صندوق موزع.

- نوع المستثمر: شخص مقيم أو شخص غير مقيم اعتباري.
- نسبة حصة الملكية المحتفظ بها في صندوق الاستثمار العقاري: 10%.
- تاريخ انتهاء السنة المالية لصندوق الاستثمار العقاري: 31 ديسمبر 2025.
- تاريخ انتهاء السنة المالية للمستثمر: 31 ديسمبر 2025.
- تاريخ توزيع الأرباح (فيما يتعلق بالسنة المالية لصندوق الاستثمار العقاري 2025): 25 سبتمبر 2026.



- المبلغ الذي سيتم تضمينه في الدخل الخاضع للضريبة: 10% (أي حصة ملكيته) من 80% من الدخل من الأموال غير المنقولة لصندوق الاستثمار العقاري لسنة 2025.
- الفترة الضريبية للمستثمر التي يجب تضمين الدخل فيها: الفترة الضريبية المنتهية في 31 ديسمبر 2026.
- مثال 2(ب): يتبع المستثمر (أ) سنة مالية مختلفة عن تلك التي يتبعها صندوق الاستثمار العقاري، وصندوق الاستثمار العقاري هو صندوق موزع.
- نوع المستثمر: شخص مقيم أو شخص غير مقيم اعتباري.
- نسبة حصة الملكية المحتفظ بها في صندوق الاستثمار العقاري: 10%.
- تاريخ انتهاء السنة المالية لصندوق الاستثمار العقاري: 31 ديسمبر 2025.
- تاريخ انتهاء السنة المالية للمستثمر: 31 مارس 2025، 31 مارس 2026 و 31 مارس 2027.
- تاريخ توزيع الأرباح (فيما يتعلق بالسنة المالية لصندوق الاستثمار العقاري 2025): 25 سبتمبر 2026.
- المبلغ الذي سيتم تضمينه في الدخل الخاضع للضريبة: 10% (أي حصة ملكيته) من 80% من الدخل من الأموال غير المنقولة لصندوق الاستثمار العقاري لسنة 2025.
- الفترة الضريبية للمستثمر التي يجب تضمين الدخل فيها: فيما يتعلق بالدخل من الأموال غير المنقولة لصندوق الاستثمار العقاري لسنة 2025، لا يتعين على المستثمر تعديل دخله الخاضع للضريبة عن الفترتين الضريبيتين المنتهيتين في 31 مارس 2025 و 31 مارس 2026، نظراً لعدم استلامه أي توزيعات أرباح خلال هاتين الفترتين. في حين يجب تضمين الدخل في الفترة الضريبية المنتهية في 31 مارس 2027، حيث
- Example 2b. Investor B follows a different Financial Year than the REIT and the REIT is a distributing fund.
- Investor type: Resident or Non-Resident juridical person.
- Percentage of Ownership Interest held in the REIT: 10%.
- Financial year end of the REIT: 31 December 2025.
- Financial year ends of the investor: 31 March 2025, 31 March 2026 and 31 March 2027.
- Dividend distribution date (in relation to REIT's 2025 financial year): 25 September 2026.
- Amount to be included in Taxable Income: 10% (i.e. its Ownership Interest) of 80% of the 2025 Immovable Property Income of the REIT.
- Investor's Tax Period that income should be included in: With respect to the 2025 Immovable Property Income of the REIT, the investor is not required to adjust its Taxable Income for Tax Periods ending 31 March 2025 and 31 March 2026 since it did not receive any distribution in those Tax Periods. The income needs to be included in the Tax Period ending 31 March 2027 since that is the relevant Tax





Period of the investor in which it receives the distribution from the REIT.

إنها الفترة الضريبية المعنية للمستثمر التي يحصل فيها على توزيعات أرباح من صندوق الاستثمار العقاري.

If the investor disposes of its investment in the REIT before the distribution takes place, such investor is not required to make the adjustment in respect of Immovable Property Income of the REIT.<sup>5</sup>

في حال قام المستثمر بالتصرف في استثماره في صندوق الاستثمار العقاري قبل إجراء التوزيع، فلا يتعين على هذا المستثمر إجراء التعديل فيما يتعلق بالدخل من الأموال غير المنقولة لصندوق الاستثمار العقاري.<sup>5</sup>

Example 2c: The facts are the same as the above Example 2a. However, Investor A sells the Ownership Interest in the REIT to Investor Z on 31 March 2026 (i.e. before the distribution is made by the REIT). Investor Z also has the same Financial Year as the REIT.

مثال 2(ج): بافتراض أن الحقائق هي ذاتها كما في المثال 2(أ) أعلاه، لكن المستثمر (أ) يقوم ببيع حصة الملكية في صندوق الاستثمار العقاري إلى المستثمر (ز) في 31 مارس 2026 (أي قبل أن يتم إجراء التوزيع من قبل صندوق الاستثمار العقاري). والمستثمر (ز) لديه أيضاً ذات السنة المالية لصندوق الاستثمار.

In such case, as Investor A does not hold an Ownership Interest at the time when the distribution is made due to the disposal of its Ownership Interest, it is not required to include the prorated Immovable Property Income in its Taxable Income for the Tax Period ending 31 December 2026.

في هذه الحالة، ونظراً لعدم امتلاك المستثمر (أ) حصة ملكية وقت إجراء التوزيع نتيجةً لتصرفه في حصة ملكيته، فلن يتعين عليه القيام بتضمين الدخل من الأموال غير المنقولة التناسبي في دخله الخاضع للضريبة للفترة الضريبية المنتهية في 31 ديسمبر 2026.

However, Investor Z will prorate 80% of the Immovable Property Income in respect of the Ownership Interest held in the REIT when the distribution takes place and such income shall be included in Investor Z's income in the Tax Period in which the distribution takes place. As a result, Investor Z will include 10% (i.e. its Ownership Interest) of 80% of the 2025 Immovable Property Income in its Taxable Income for the Tax Period ending on 31 December 2026.

مع ذلك، سيقوم المستثمر (ز) بحساب ما يتناسب مع 80% من الدخل من الأموال غير المنقولة فيما يتعلق بحصة الملكية المحتفظ بها في صندوق الاستثمار العقاري عند إجراء التوزيع، ويتم تضمين هذا الدخل في دخل المستثمر (ز) في الفترة الضريبية التي يتم فيها إجراء التوزيع. نتيجةً لذلك، سيقوم المستثمر (ز) بتضمين 10% (أي حصة ملكيته) من 80% من الدخل من الأموال غير المنقولة لسنة 2025 في دخله الخاضع للضريبة للفترة الضريبية المنتهية في 31 ديسمبر 2026.



Adjustment to Taxable Income of investors in a REIT that is a non-distributing fund

Where the REIT is a non-distributing fund, the investor that is a juridical person shall also be required to adjust its Taxable Income to include 80% of the prorated Immovable Property Income of the REIT (i.e. prorated to its average Ownership Interest and holding period).<sup>8,9</sup>

However, the 80% of the prorated Immovable Property Income for the relevant Financial Year of the REIT (or part thereof) shall be included in the Tax Period of the investor in which the Financial Year of the REIT ends.

Example 3: Investor C is an investor in a REIT and holds 10% of the REIT from 1 June 2025. The REIT has a 31 December financial year end. Investor C has a financial year ending on 31 March. In respect of the 2025 Financial Year, the REIT does not make any distributions within 9 months from the end of its Financial Year and accordingly, is a non-distributing fund for the 2025 Financial Year.

Investor C shall adjust its Taxable Income to include 10% (i.e., its Ownership Interest) of 80% of the Immovable Property Income of the REIT pertaining to the period 1 June 2025 to 31 December 2025 (i.e. in respect of its 7-month holding period), in its Taxable Income for the Tax Period ending on 31 March 2026.

التعديل على الدخل الخاضع للضريبة للمستثمرين في

صندوق استثمار عقاري يكون صندوقاً غير موزع

في حال كان صندوق الاستثمار العقاري صندوقاً غير موزع، يتعين أيضاً على المستثمر الذي يكون شخصاً اعتبارياً تعديل دخله الخاضع للضريبة ليشمل 80% من الدخل من الأموال غير المنقولة لصندوق الاستثمار العقاري بشكل تناسبي (أي بما يتناسب مع متوسط حصة الملكية وفترة الاحتفاظ بها).<sup>8,9</sup>

مع ذلك، يتم تضمين 80% من الدخل من الأموال غير المنقولة بشكل تناسبي للسنة المالية المعنية لصندوق الاستثمار العقاري (أو جزء منها) في الفترة الضريبية للمستثمر التي تنتهي فيها السنة المالية لصندوق الاستثمار العقاري.

مثال 3: المستثمر (ج) هو مستثمر في صندوق استثمار عقاري ويملك 10% من صندوق الاستثمار العقاري منذ 1 يونيو 2025. تنتهي السنة المالية لصندوق الاستثمار العقاري في 31 ديسمبر، بينما تنتهي السنة المالية للمستثمر (ج) في 31 مارس. بالنسبة للسنة المالية 2025، لا يقوم صندوق الاستثمار العقاري بإجراء أي توزيعات خلال 9 أشهر من انتهاء سنته المالية، وبالتالي، يكون صندوقاً غير موزع للسنة المالية 2025.

يتعين على المستثمر (ج) تعديل دخله الخاضع للضريبة ليشمل 10% (أي حصة ملكيته) من 80% من الدخل من الأموال غير المنقولة لصندوق الاستثمار العقاري المتعلق بالفترة من 1 يونيو 2025 إلى 31 ديسمبر 2025 (أي فيما يتعلق بفترة الاحتفاظ البالغة 7 أشهر)، في دخله الخاضع للضريبة للفترة الضريبية المنتهية في 31 مارس 2026.



#### Profit distribution by a REIT to investors

To avoid double taxation, any profit distributions received by an investor that is a Taxable Person from the REIT shall be excluded from its Taxable Income given the income would have already been attributed to the investor.<sup>8,10</sup>

#### Expenses incurred by an investor relating to their investment in a REIT

The expenses incurred in relation to an investor's investment in a REIT are deductible subject to the provisions of Chapter Nine of the Corporate Tax Law.

#### Disposal of investment in a REIT

When the investor disposes of its Ownership Interest in any REIT, any gain or loss on such disposal shall be Exempt Income if the conditions of Participation Exemption are met.<sup>11</sup>

However, if the conditions of Participation Exemption are not met, the gain on disposal for the investor shall be adjusted to exclude any undistributed income that was included in the Taxable Income of the investor in the Tax Period of the disposal or any previous Tax Periods.<sup>12</sup> However, such adjustment cannot result in a disposal loss. This adjustment in effect reduces the taxable gain on disposal to ensure that undistributed profits previously taxed in the hands of the investor are not taxed again if the value of the Ownership Interests disposed of effectively includes those profits.

#### توزيع الأرباح من قبل صندوق استثمار عقاري على

##### مستثمرين

لتجنب الازدواج الضريبي، يتم استبعاد أي توزيعات أرباح يحصل عليها مستثمر يكون خاضعاً للضريبة من صندوق الاستثمار العقاري من دخله الخاضع للضريبة نظراً لأن الدخل قد يكون قد تم بالفعل اعتباره عائداً للمستثمر.<sup>8,10</sup>

#### النفقات التي يتكبدها المستثمر فيما يتعلق باستثماره في

##### صندوق استثمار عقاري

تكون النفقات المتكبدة فيما يتعلق باستثمارات مستثمر في صندوق استثمار عقاري قابلة للخصم، وذلك مع مراعاة الأحكام الواردة في الفصل التاسع من قانون ضريبة الشركات.

#### التصرف في الاستثمار في صندوق استثمار عقاري

عندما يقوم المستثمر بالتصرف في حصة ملكيته في أي صندوق استثمار عقاري، فإن أي مكسب أو خسارة ناشئة من هذا التصرف تكون دخلاً مُعفى في حال تم استيفاء شروط إعفاء المشاركة.<sup>11</sup>

مع ذلك، إذا لم يتم استيفاء شروط إعفاء المشاركة، يتم تعديل مكسب المستثمر الذي حققه من التصرف لاستبعاد أي دخل غير موزع تم تضمينه في الدخل الخاضع للضريبة للمستثمر في الفترة الضريبية التي تم فيها التصرف أو أي فترات ضريبية سابقة.<sup>12</sup> مع ذلك، لا يمكن أن يُسفر هذا التعديل عن خسارة متكبدة من تصرف. يُخفّض هذا التعديل فعلياً المكسب الخاضع للضريبة المحقق من التصرف، لضمان عدم فرض ضريبة مرة أخرى على الأرباح غير الموزعة التي سبق فرض ضريبة عليها ضمن الوعاء الضريبي للمستثمر في حال كانت قيمة حصص الملكية التي تم التصرف فيها تتضمن فعلياً تلك الأرباح.



When the investor that is a Non-Resident Person, disposes of its Ownership Interest in a REIT, the income from such disposal is not income attributable to the nexus of the investor under Article 12(3)(c) of the Corporate Tax Law and therefore will not be subject to tax and the application of Participation Exemption rules does not need to be considered in this case.

عندما يقوم المستثمر، الذي يكون شخصاً غير مقيم، بالتصرف في حصة ملكيته في صندوق استثمار عقاري، فإن الدخل الناتج عن هذا التصرف لا يعد دخلاً عائداً لصلة للمستثمر بموجب الفقرة (ج) من البند (3) من المادة (12) من قانون ضريبة الشركات، وبالتالي لن يخضع هذا الدخل للضريبة، ولا يجب النظر في تطبيق قواعد إعفاء المشاركة في هذه الحالة.

#### Adjustment of fee attributable to the Investment Manager

An investment manager of a REIT is subject to Corporate Tax on the arm's length management fee. If the investment manager creates a permanent establishment for the REIT in the UAE, and it is not remunerated at arm's length, its Taxable Income shall be adjusted to include an arm's length management fee.

Immovable Property Income (that is included in the Taxable Income of an investor) requires an adjustment to exclude an arm's length fee that is attributable to the Investment Manager of the REIT, where the Business or Business Activities of the Investment Manager are attributable to that REIT.

This exclusion ensures that there is no double taxation of the arm's length fee attributed to and taxed in the hands of the Investment Manager, if such attribution is not reflected in the financial statements of the REIT.

#### تعديل الرسوم التي تعود إلى مدير الاستثمار

يخضع مدير الاستثمار في صندوق استثمار عقاري لضريبة الشركات على رسوم الإدارة التي يتقاضاها وفقاً للسعر المحاييد. وفي حال أنشأ مدير الاستثمار منشأة دائمة لصندوق الاستثمار العقاري في الدولة، ولم يتقاضَ الرسوم وفقاً لمبدأ السعر المحاييد، فسيتم تعديل دخله الخاضع للضريبة ليشمل رسوم الإدارة المحتسبة وفقاً للسعر المحاييد.

يتطلب الدخل من الأموال غير المنقولة (المُدرج في الدخل الخاضع للضريبة للمستثمر) إجراء تعديل لاستبعاد الرسوم المحتسبة وفقاً للسعر المحاييد العائدة إلى مدير الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، في حال كانت أعمال أو أنشطة أعمال مدير الاستثمار عائدة إلى ذلك الصندوق.

يضمن هذا الاستبعاد عدم وجود ازدواج ضريبي على الرسوم المحتسبة وفقاً للسعر المحاييد العائدة إلى مدير الاستثمار والخاضعة للضريبة ضمن وعائه الضريبي، وذلك في حال لم تنسب تلك الرسوم إلى مدير الاستثمار في القوائم المالية لصندوق الاستثمار العقاري.



## Obligation on REIT to provide information to its investors

One of the conditions for a REIT to be a Qualifying Investment Fund and thus an Exempt Person is that the REIT provides its investors with all information, documents and data necessary for the purposes of calculating their Taxable Income as per Cabinet Decision No. 34 of 2025.<sup>2</sup>

A REIT shall provide the following information in respect of the period to which the distribution relates, or the relevant Financial Year, of the REIT, as the case may be:<sup>2</sup>

- the amount of Immovable Property Income of the REIT.
- whether the REIT is a distributing fund for such Financial Year.
- the amount of tax depreciation deduction for each investment property.
- any disposals of investment property for which a tax depreciation deduction was previously claimed.

For clarity, a REIT is not required to provide investors with information that is not relevant to the investor's Corporate Tax obligations or which the investor has an obligation to keep in its own records.

For example, the REIT is not required to provide information on the investor's own acquisition cost or disposal proceeds of an Ownership Interest in the REIT.

If a REIT fails to provide the required information to its investors in relation to any of the relevant

## التزام صندوق الاستثمار العقاري بتزويد مستثمريه بالمعلومات

يتمثل أحد شروط اعتبار صندوق الاستثمار العقاري صندوق استثمار مؤهل وبالتالي شخصاً مُعفى في أن يزود صندوق الاستثمار العقاري مستثمريه بكافة المعلومات والمستندات والبيانات اللازمة لأغراض احتساب دخلهم الخاضع للضريبة وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (34) لسنة 2025.<sup>2</sup>

يجب على صندوق استثمار عقاري أن يوفر المعلومات الآتية بخصوص الفترة التي يتعلق بها التوزيع أو السنة المالية المعنية لصندوق الاستثمار العقاري، بحسب الحال:<sup>2</sup>

- مبلغ الدخل من الأموال غير المنقولة لصندوق الاستثمار العقاري.
- ما إذا كان صندوق الاستثمار العقاري صندوقاً موزعاً لتلك السنة المالية.
- مبلغ خصم الاستهلاك الضريبي لكل عقار استثماري.
- أي تصرفات في العقارات الاستثمارية تمت المطالبة بخصم استهلاك ضريبي عنها سابقاً.

لأغراض التوضيح، لا يتعين على صندوق استثمار عقاري تزويد المستثمرين بمعلومات لا تتعلق بالتزامات المستثمر تجاه ضريبة الشركات، أو بمعلومات يتعين على المستثمر الاحتفاظ بها في سجلاته الخاصة.

على سبيل المثال، لا يتعين على صندوق الاستثمار العقاري تقديم معلومات عن تكلفة الاستحواذ التي تكبدها المستثمر أو عائدات تصرف المستثمر في حصة ملكية في صندوق الاستثمار العقاري.

في حال عدم قيام صندوق الاستثمار العقاري بتقديم المعلومات المطلوبة لمستثمريه خلال أي من الفترات



periods, it shall be regarded as failing the condition to provide information to its investors from the start of the Financial Year during which it failed to provide such information.<sup>13</sup>

المعنية، يُعتبر أنه لا يستوفي شرط تقديم المعلومات لمستثمريه اعتباراً من بداية السنة المالية التي لم يقدم فيها تلك المعلومات.<sup>13</sup>

#### Appointment of a Tax Agent for an investor that is a Non-Resident Person

#### تعيين وكيل ضريبي لمستثمر يكون شخصاً غير مقيم

Any Non-Resident Person that is an investor in a REIT may appoint a Tax Agent to act on its behalf to support it to fulfil its tax obligations under the Corporate Tax Law and Federal Decree-Law No. 28 of 2022 on Tax Procedures.<sup>14</sup> Such Non-Resident Person can appoint a Tax Agent directly or indirectly through the REIT or the Investment Manager of the REIT.

يجوز لأي شخص غير مقيم يكون مستثمراً في صندوق استثمار عقاري تعيين وكيل ضريبي للتصرف نيابة عنه لمساعدته في الوفاء بالتزاماته الضريبية بموجب قانون ضريبة الشركات والمرسوم بقانون اتحادي رقم (28) لسنة 2022 بشأن الإجراءات الضريبية.<sup>14</sup> ويمكن لهذا الشخص غير المقيم تعيين وكيل ضريبي بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال صندوق الاستثمار العقاري أو مدير الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري.

Both the Non-Resident Person and the Tax Agent need to agree to the appointment. The Tax Agent will need to provide evidence of the appointment when registering any Non-Resident Person. This can take the form of a power of attorney, a letter of appointment or fund documentation such as investor agreements that allows the REIT or Investment Manager to appoint a Tax Agent on behalf of the Non-Resident investor.

يجب على كلّ من الشخص غير المقيم والوكيل الضريبي الموافقة على التعيين. ويتعين على الوكيل الضريبي تقديم ما يثبت التعيين عند القيام بتسجيل أي شخص غير مقيم. ويمكن أن يكون هذا الإثبات في شكل وكالة قانونية، أو خطاب تعيين، أو مستند ثبوتي خاص بالصندوق، مثل اتفاقيات المستثمرين التي تسمح لصندوق الاستثمار العقاري أو مدير الاستثمار بتعيين وكيل ضريبي نيابةً عن المستثمر الذي يكون شخصاً غير مقيم.

Where a Tax Agent is appointed, the Tax Agent is engaged by and acting on the investor's behalf with regards to the investor's Tax affairs, without prejudice to that investor's responsibility under the Corporate Tax Law.

في حال تعيين وكيل ضريبي، فيتمثل عمل الوكيل الضريبي في التصرف نيابةً عن المستثمر فيما يتعلق بالشؤون الضريبية للمستثمر، دون الإخلال بمسؤولية هذا المستثمر بموجب قانون ضريبة الشركات.

The relationship with the Tax Agent is between the investor and the Tax Agent. The REIT's responsibility is to provide the investor or the Tax Agent with the above-mentioned information.

تكون العلاقة مع الوكيل الضريبي علاقة بين المستثمر والوكيل الضريبي. وتكون مسؤولية صندوق الاستثمار العقاري هي تزويد المستثمر أو الوكيل الضريبي بالمعلومات المذكورة أعلاه. وتظل مسؤولية المستثمر في الامتثال لقانون





However, the investor's obligation to comply with the Corporate Tax Law and its implementing decisions will remain with the investor and its Tax Agent and will not pass to the REIT or the Investment Manager of the REIT.

ضريبة الشركات وقراراته التنفيذية قائمة على المستثمر ذاته ووكيله الضريبي، ولن تنتقل إلى صندوق الاستثمار العقاري أو مدير الاستثمار في الصندوق.

*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, its amendments, and the implementing decisions.*

*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 وقراراته التنفيذية.

هذا التوضيح العام يتضمن موقف الهيئة الاتحادية للضرائب ولا يُعدّل 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.

#### Legislative References:

In this clarification, Federal Decree-Law No. 28 of 2022 on Tax Procedures is referred to as "Tax Procedures Law", 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. 34 of 2025 On Qualifying Investment Funds and Qualifying Limited Partnerships 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. 34 of 2025", 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".

Article 1 of the Tax Procedures Law defines a "Tax Agent" as any Person registered with FTA authorized by another Person to represent it before FTA, help it to perform its tax obligations and exercise its relevant Tax rights.

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

#### المراجع التشريعية

في هذا التوضيح، يُشار إلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (28) لسنة 2022 في شأن الإجراءات الضريبية وتعديلاته بعبارة "قانون الإجراءات الضريبية"، ويُشار 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 (34) لسنة 2025 في شأن صناديق الاستثمار المؤهلة والشراكات المحدودة المؤهلة لأغراض المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال بعبارة "قرار مجلس الوزراء رقم (34) لسنة 2025"، 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".

تُعرف المادة (1) من قانون الإجراءات الضريبية "الوكيل الضريبي" على أنه أي شخص مسجل لدى الهيئة يوكل عن شخص آخر لغايات تمثيله لدى الهيئة ومساعدته في القيام بالتزاماته الضريبية وممارسة حقوقه الضريبية المرتبطة.

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



- "Corporate Tax" – The tax imposed by the Corporate Tax Law.
- "Qualifying Investment Fund" – Any entity whose principal activity is the issuing of investment interests to raise funds or pool investor funds or establish a joint investment fund with the aim of enabling the holder of such an investment interest to benefit from the profits or gains from the entity's acquisition, holding, management or disposal of investments, in accordance with the applicable legislation and when it meets the conditions set out in Article 10 of the Corporate Tax Law.
- "Taxable Income" – The income that is subject to Corporate Tax under the Corporate Tax Law.
- "Tax Period" – The period for which a Tax Return is required to be filed.
- "Financial Year" – The period specified in Article 57 of the Corporate Tax Law.
- "Taxable Person" – A Person subject to Corporate Tax in the UAE under the Corporate Tax Law.
- "Business" – Any activity conducted regularly, on an ongoing and independent basis by any Person and in any location, such as industrial, commercial, agricultural, vocational, professional, service or excavation activities or any other activity related to the use of tangible or intangible properties.
- "Business Activity" – Any transaction or activity, or series of transactions or series of activities conducted by a Person in the course of its Business.
- "Resident Person" – The Taxable Person specified in Article 11(3) of the Corporate Tax Law.
- "Non-Resident Person" – The Taxable Person specified in Article 11(4) of the Corporate Tax Law.
- "Exempt Person" – A Person exempt from Corporate Tax under Article 4 of the Corporate Tax Law.
- "Exempt Income" – Any income exempt from Corporate Tax under the Corporate Tax Law.
- "ضريبة الشركات": الضريبة التي تُفرض بموجب قانون ضريبة الشركات.
- "صندوق الاستثمار المؤهل" – أي جهة يكون نشاطها الرئيسي إصدار حصص استثمارية لجمع الأموال، أو تجميع أموال المستثمرين أو إنشاء صندوق استثمار مشترك بهدف تمكين أصحاب تلك الأموال المستثمرة من الانتفاع بالأرباح أو العوائد الناتجة عن الاستحواذ أو امتلاك الاستثمارات أو إدارتها أو التصرف فيها، وذلك كله وفقاً للتشريعات المعمول بها ومتى استوفت الشروط المنصوص عليها في المادة (10) من قانون ضريبة الشركات.
- "الدخل الخاضع للضريبة" – الدخل الخاضع لضريبة الشركات بموجب قانون ضريبة الشركات.
- "الفترة الضريبية" – الفترة التي يجب تقديم الإقرار الضريبي عنها.
- "السنة المالية" – الفترة المحددة بموجب المادة (57) من قانون ضريبة الشركات.
- "الخاضع للضريبة" – الشخص الذي يخضع لضريبة الشركات في الدولة بموجب قانون ضريبة الشركات.
- "الأعمال" – أي نشاط يمارس بانتظام واستمرارية واستقلالية من قبل أي شخص وفي أي مكان، مثل النشاط الصناعي أو التجاري أو الزراعي أو الحرفي أو المهني أو الخدمي أو أنشطة التنقيب أو أي نشاط آخر يتعلق باستعمال الممتلكات المادية أو غير المادية.
- "نشاط الأعمال" – أي معاملة أو نشاط أو سلسلة معاملات أو سلسلة أنشطة يمارسها الشخص في سياق أعماله.
- "الشخص المقيم" – الخاضع للضريبة المحدد في البند (3) من المادة (11) من قانون ضريبة الشركات.
- "الشخص غير المقيم" – الخاضع للضريبة المحدد في البند (4) من المادة (11) من قانون ضريبة الشركات.
- "الشخص المُعفى" – الشخص المُعفى من ضريبة الشركات وفقاً للمادة (4) من قانون ضريبة الشركات.
- "الدخل المُعفى" – أي دخل مُعفى من ضريبة الشركات بموجب قانون ضريبة الشركات.

Article 1 of Cabinet Decision No. 34 of 2025 defines the following terms as:

تُعرّف المادة (1) من قرار مجلس الوزراء رقم (34) لسنة 2025 المصطلحات الآتية:



- "Real Estate Investment Trust" – This term shall have the meaning provided for it in the relevant legislation in force in the UAE.
- "Immovable Property Income" – Net realised profit derived from the right in rem, sale, disposal, assignment of rights therein, direct use, letting, including subletting and any other form of exploitation of Immovable Property located in the UAE as recorded in the financial statements and in proportion to the investor's Ownership Interest and after excluding the income attributable to the Investment Manager in accordance with Article 2(2) of Cabinet Decision No. 34 of 2025, of each of the following:
  - a. The Qualifying Investment Fund or the Real Estate Investment Trust, as the case may be.
  - b. Any Exempt Person under paragraphs (f), (h) and (i) of Article 4(1) of the Corporate Tax Law and wholly directly or indirectly owned and controlled by the Qualifying Investment Fund or the Real Estate Investment Fund.
- "Ownership Interest" – Rights and interests of any kind directly held by the investor in a Qualifying Investment Fund, a Real Estate Investment Trust or a Qualifying Limited Partnership.
- "Immovable Property" – Means any of the following:
  - a. Any area of land over which rights or interests or services can be created.
  - b. Any building, structure or engineering work attached to the land permanently or attached to the seabed.
  - c. 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.
- 1. Article 10(1) of the Corporate Tax Law states that an investment fund may apply to the FTA to be exempt from Corporate Tax as a Qualifying Investment Fund where all of the following conditions are met:
  - a) The investment fund or the investment fund's manager is subject to the regulatory oversight of a
- "صندوق الاستثمار العقاري" – يكون لهذا المصطلح المعنى المحدد له في التشريعات ذات الصلة النافذة في الدولة.
- "الدخل من الأموال غير المنقولة" – صافي الربح المحقق من الحق العيني في الأموال غير المنقولة الكائنة في الدولة ومن بيعها والتصرف فيها وحوالة الحقوق فيها والاستخدام المباشر لها وتأجيرها بما في ذلك تأجيرها من الباطن واستغلالها بأي شكل آخر، كما هو مفيد في القوائم المالية وبما يتناسب مع حصة ملكية المستثمر وبعد استبعاد الدخل العائد لمدير الاستثمار بموجب البند (2) من المادة (2) من قرار مجلس الوزراء رقم (34) لسنة 2025، لكل مما يأتي:
  - أ. صندوق الاستثمار المؤهل أو صندوق الاستثمار العقاري، بحسب الحال.
  - ب. أي شخص معفى بموجب الفقرات (و) و(ح) و(ط) من البند (1) من المادة (4) من قانون ضريبة الشركات يكون مملوكاً بالكامل ومسيطرأً عليه بالكامل بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل صندوق الاستثمار المؤهل أو صندوق الاستثمار العقاري.
- "حصة الملكية" – الحقوق والحصص أيأ كان نوعها التي يحتفظ بها المستثمر بشكل مباشر في صندوق استثمار مؤهل أو صندوق استثمار عقاري أو شراكة محدودة مؤهلة.
- "الأموال غير المنقولة" – يقصد بها أي مما يأتي:
  - أ. أي قطعة أرض تنشأ عليها حقوق أو مصالح أو خدمات.
  - ب. أي مبنى أو هيكل أو عمل هندسي ملتحق بالأرض بشكل دائم أو ملتحق بقاع البحر.
  - ج. أي تجهيزات أو معدات تنشأ كجزء دائم من الأرض أو تلتحق بشكل دائم بالمبنى أو الهيكل أو العمل الهندسي أو تلتحق بقاع البحر.
- 1. ينص البند (1) من المادة (10) من قانون ضريبة الشركات على أنه يجوز لصندوق الاستثمار أن يتقدم بطلب إلى الهيئة لإعفائه من ضريبة الشركات كصندوق استثمار مؤهل، في حال استيفاء جميع الشروط الآتية:
  - أ) أن يخضع صندوق الاستثمار أو مدير صندوق الاستثمار للرقابة التنظيمية من جهة مختصة في الدولة، أو من جهة



- competent authority in the UAE, or a foreign competent authority recognised for the purposes of Article 10 of the Corporate Tax Law.
- b) Interests in the investment fund are traded on a Recognised Stock Exchange, or are marketed and made available sufficiently widely to investors.
- c) The main or principal purpose of the investment fund is not to avoid Corporate Tax.
- d) Any other conditions as may be prescribed in a decision issued by Cabinet at the suggestion of the Minister.
2. Article 4(1) of Cabinet Decision No. 34 of 2025 states that A Real Estate Investment Trust shall meet all of the following conditions, in addition to the conditions under Article 10(1) of the Corporate Tax Law, in order to apply to the FTA to be exempt from Corporate Tax as a Qualifying Investment Fund:
- a. The value of Immovable Property, excluding land, under the management or ownership of the Real Estate Investment Trust and any Exempt Person specified under paragraphs (f), (h) and (i) of Article 4(1) of the Corporate Tax Law wholly directly or indirectly owned and controlled by the Real Estate Investment Trust exceeds AED 100,000,000 (one hundred million United Arab Emirates dirhams).
- b. Where any of the following is met:
- At least 20% (twenty percent), or any other percentage as specified by the Minister, of its shares are floated on a Recognised Stock Exchange and the Real Estate Investment Trust and its Related Parties or Connected Persons do not subscribe to or purchase any of the floated shares.
  - It is directly wholly owned by (2) two or more institutional investors specified in Article 4(8) of Cabinet Decision No. 34 of 2025 provided that at least (2) two of those institutional investors are not Related Parties.
- c. The Real Estate Investment Trust, including any
- أجنبية مختصة تكون معتمدة لغايات المادة (10) من قانون ضريبة الشركات.
- ب) أن يتم تداول الحصص في صندوق الاستثمار من خلال سوق الأسهم المعتمد، أو أن يتم تسويقها وتوفيرها بشكل كافٍ على نطاق واسع للمستثمرين.
- ج) أن لا يكون الهدف الأساسي أو الرئيس لصندوق الاستثمار تجنب ضريبة الشركات.
- د) أي شروط أخرى تُحدد بقرار يصدر من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح الوزير.
2. ينصّ البند (1) من المادة (4) من قرار مجلس الوزراء رقم (34) لسنة 2025 على أنّه بالإضافة إلى الشروط المنصوص عليها في البند (1) من المادة (10) من قانون ضريبة الشركات، يجب على صندوق الاستثمار العقاري أن يستوفي جميع الشروط التالية لتقديم إلى الهيئة لإعفائه من ضريبة الشركات كصندوق استثمار مؤهل:
- أ. أن تتجاوز قيمة الأموال غير المنقولة، باستثناء الأراضي التي يديرها أو يملكها كل من صندوق الاستثمار العقاري وأي شخص معفى بموجب الفقرات (و) و(ح) و(ط) من البند (1) من المادة (4) من قانون ضريبة الشركات يكون مملوكاً بالكامل ومسيطرًا عليه بالكامل بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل صندوق الاستثمار العقاري، مبلغ (100,000,000) مائة مليون درهم إماراتي.
- ب. أن يتحقق بشأنه أي مما يأتي:
- أن يكون (20%) عشرون بالمائة على الأقل، أو أي نسبة أخرى يحددها الوزير، من أسهمه متداولة في سوق أسهم معتمد وأن لا يكتتب صندوق الاستثمار العقاري والأطراف المرتبطة أو الأشخاص المتصلين به في أي من تلك الأسهم المتداولة أو يشتريها.
  - أن يكون مملوكاً بالكامل وبشكل مباشر من قبل (2) اثنين أو أكثر من المستثمرين المؤسسيين المحددين في البند (8) من المادة (4) من قرار مجلس الوزراء رقم (34) لسنة 2025، على أن لا يكون (2) اثنان على الأقل من هؤلاء المستثمرين المؤسسيين أطرافاً مرتبطة.
- ج. أن لا يقل متوسط قيمة الأموال غير المنقولة المدرة للدخل



- Exempt Person specified under paragraphs (f), (h) and (i) of Article 4(1) of the Corporate Tax Law wholly directly or indirectly owned and controlled by the Real Estate Investment Trust, must have an average value of rental income-generating Immovable Property, excluding Immovable Property held solely for capital appreciation, of at least 70% (seventy percent) of the total value of its assets during the relevant Financial Year.
- d. To provide its investors with all information, documents and data necessary for the purposes of calculating their Taxable Income adjusted pursuant to Cabinet Decision No. 34 of 2025.
3. Article 4(4) of the Corporate Tax Law states the exemption from Corporate Tax under paragraph 4(1)(f), (g), (h) and (i), as applicable, shall be effective from the beginning of the Tax Period specified in the application, or any other date determined by the FTA.
4. Article 4(3) of Cabinet Decision No. 34 of 2025 states that without prejudice to Article 3(1) of Cabinet Decision No. 34 of 2025, the Taxable Income of a juridical person that is an investor in a Real Estate Investment Trust that is exempt from Corporate Tax as a Qualifying Investment Fund, for the relevant Tax Period shall be adjusted to include 80% (eighty percent) of the prorated Immovable Property Income. Such investor may adjust its Taxable Income to include depreciation adjustments in accordance with Article 3(8) of Cabinet Decision No. 34 of 2025.
5. Article 4(4) of Cabinet Decision No. 34 of 2025 states that as an exception to Article 4(3) of Cabinet Decision No. 34 of 2025, if the Real Estate Investment Trust distributes 80% (eighty percent) or more of its Immovable Property Income to the investors in relation to the relevant Financial Year within (9) nine months from the end of that Financial Year, the income of the investor, who did not receive this distribution due to the disposal of its Ownership Interest in the Real Estate Investment Trust, shall not be adjusted proportionate to that disposal.
- الإجباري لصندوق الاستثمار العقاري وأي شخص معفى بموجب الفقرات (و) و(ح) و(ط) من البند (1) من المادة (4) من قانون ضريبة الشركات يكون مملوكاً بالكامل ومسيطرأ عليه بالكامل بشكل مباشر أو غير مباشر من صندوق الاستثمار العقاري، باستثناء الأموال غير المنقولة المحتفظ بها حصراً لغرض زيادة رأس المال، عن (70%) سبعين بالمائة من القيمة الإجمالية للأصول خلال السنة المالية المعنية.
- د. أن يزود مستثمريه بكافة المعلومات والمستندات والبيانات اللازمة لأغراض احتساب دخلهم الخاضع للضريبة المعدل بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (34) لسنة 2025.
3. ينصّ البند (4) من المادة (4) من قانون ضريبة الشركات على أنه يسري الإعفاء من ضريبة الشركات بموجب الفقرات (و) و(ز) و(ح) و(ط) من البند (1) من هذه المادة حسب الحال، اعتباراً من بداية الفترة الضريبية المحددة في الطلب، أو أي تاريخ آخر تحدده الهيئة.
4. ينصّ البند (3) من المادة (4) من قرار مجلس الوزراء رقم (34) لسنة 2025 على أنّه دون الإخلال بالبند (1) من المادة (3) من قرار مجلس الوزراء رقم (34) لسنة 2025، يُعدل الدخل الخاضع للضريبة للشخص الاعتباري المستثمر في صندوق استثمار عقاري معفى من ضريبة الشركات كصندوق استثمار مؤهل، للفترة الضريبية المعنية ليشمل بشكل تناسبي (80%) ثمانين بالمائة من الدخل من الأموال غير المنقولة، ويجوز للمستثمر المذكور تعديل دخله الخاضع للضريبة ليشمل تعديلات الاستهلاك بموجب البند (8) من المادة (3) من قرار مجلس الوزراء رقم (34) لسنة 2025.
5. ينصّ البند (4) من المادة (4) من قرار مجلس الوزراء رقم (34) لسنة 2025 على أنّه استثناءً من البند (3) من المادة (4) من قرار مجلس الوزراء رقم (34) لسنة 2025، في حال قيام صندوق الاستثمار العقاري بتوزيع (80%) ثمانين بالمائة أو أكثر من دخله من الأموال غير المنقولة على المستثمرين بالنسبة للسنة المالية المعنية خلال (9) تسعة أشهر من انتهاء تلك السنة المالية، لا يتم تعديل دخل المستثمر الذي لم يتلق هذا التوزيع بسبب التصرف في حصة ملكيته في صندوق الاستثمار العقاري بما يتناسب مع ذلك التصرف.





6. Article 2(3) of Cabinet Decision No. 35 of 2025 states that where its income is adjusted pursuant to Article 4(3) of Cabinet Decision No. 34 of 2025 referred to above and nexus in the State shall be created as of the date on which dividends are distributed by an investment fund that distributes 80% (eighty percent) or more of its Immovable Property Income within (9) nine months from the end of such fund's Financial Year or the date of acquiring an Ownership Interest in an investment fund that does not distribute such percentage within the aforementioned timeline.
 

ينصّ البند (3) من المادة (2) من قرار مجلس الوزراء رقم (35) لسنة 2025 على أنه في حال تم تعديل دخله بموجب البند (3) من المادة (4) من قرار مجلس الوزراء رقم (34) لسنة 2025 المشار إليه، وتنشأ الصلة في الدولة اعتباراً من التاريخ الذي يتم فيه توزيع الأرباح من قبل صندوق استثمار يقوم بتوزيع (80%) ثمانين بالمائة أو أكثر من دخله من الأموال غير المنقولة خلال (9) تسعة أشهر من نهاية السنة المالية لذلك الصندوق أو تاريخ الاستحواذ على حصة ملكية في صندوق استثمار لا يقوم بتوزيع هذه النسبة خلال المدة الزمنية المذكورة.
7. Article 11(4)(c) of the Corporate Tax Law states that a Non-Resident Person is a Person who is not considered a Resident Person under Article 11(3) of the Corporate Tax Law, and has a nexus in the UAE as specified in a decision issued by the Cabinet at the suggestion of the Minister
 

تنصّ الفقرة (ج) من البند (4) من المادة (11) من قانون ضريبة الشركات على أنّ الشخص غير المقيم هو الشخص الذي لا يُعد شخصاً مقيماً بموجب البند (3) من المادة (11) من قانون ضريبة الشركات، ويكون له صلة في الدولة على النحو الذي يتم تحديده بموجب قرار يصدر من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح الوزير.
8. Article 4(2) of Cabinet Decision No. 34 of 2025 states that Article 3(1),(8),(10) and (11) of Cabinet Decision No. 35 of 2025 shall apply to a Real Estate Investment Trust that is exempt from Corporate Tax as a Qualifying Investment Fund.
 

ينصّ البند (2) من المادة (4) من قرار مجلس الوزراء رقم (34) لسنة 2025 على أنه تسري أحكام البنود (1) و(8) و(10) و(11) من المادة (3) من هذا القرار على صندوق الاستثمار العقاري المعفى من ضريبة الشركات كصندوق استثمار مؤهل.
9. Article 3(11) of Cabinet Decision No. 34 of 2025 states that the prorated Immovable Property Income shall be calculated based on the investor's Tax Period and the period which a profit distribution relates to for a Qualifying Investment Fund that distributes 80% (eighty percent) or more of its Immovable Property Income within (9) nine months from the end of its Financial Year or the holding period of the Ownership Interest for a Qualifying Investment Fund that does not distribute such percentage within the aforementioned timeline.
 

ينصّ البند (11) من المادة (3) من قرار مجلس الوزراء رقم (34) لسنة 2025 على أنه يتم احتساب الدخل من الأموال غير المنقولة بشكل تناسبي على أساس الفترة الضريبية للمستثمر والفترة التي تتعلق بها توزيع الأرباح بالنسبة لصندوق الاستثمار المؤهل الذي يوزع (80%) ثمانين بالمائة أو أكثر من دخله من الأموال غير المنقولة خلال (9) تسعة أشهر من نهاية السنة المالية الخاصة به أو فترة الاحتفاظ بحصص الملكية بالنسبة لصندوق الاستثمار المؤهل الذي لا يوزع هذه النسبة خلال المدة الزمنية المذكورة.
10. Article 3(1) of Cabinet Decision No. 34 of 2025 states the Taxable Income of a Taxable Person that is an investor in a Qualifying Investment Fund that is exempt from Corporate Tax shall be adjusted to exclude any profit distributions received from the Qualifying Investment Fund.
 

ينصّ البند (1) من المادة (3) من قرار مجلس الوزراء رقم (34) لسنة 2025 على أنه يعدل الدخل الخاضع للضريبة للخاضع للضريبة المستثمر في صندوق استثمار مؤهل معفى من ضريبة الشركات، لاستبعاد أي توزيعات أرباح يتلقاها من صندوق الاستثمار المؤهل.
11. Article 23 (1) of the Corporate Tax Law states that income from a Participating Interest shall be exempt
 

ينصّ البند (1) من المادة (23) من قانون ضريبة الشركات على أنّ يُعفى من ضريبة الشركات الدخل الذي يتم تحقيقه من حصص





- from Corporate Tax, subject to the conditions of Article 23(2) of the Corporate Tax Law.
12. Article 4(5) of Cabinet Decision No. 34 of 2025 states that If the investor disposes of its Ownership Interest in a Real Estate Investment Trust and Article 23 of the Corporate Tax Law does not apply to such disposal, the investor's Taxable Income in the Tax Period in which the disposal took place shall be adjusted to exclude undistributed income that was included in its Taxable Income in relation to that interest in accordance with Article 4(3) in that Tax Period and any previous Tax Periods, subject to not exceeding the taxable gain arising from such disposal.
13. Article 4(5) of the Corporate Tax Law states that in the event that the Exempt Person failed to meet any of the conditions under the relevant provisions of the Corporate Tax Law at any particular time during a Tax Period, such Person shall cease to be an Exempt Person for the purposes of the Corporate Tax Law from the beginning of that Tax Period.
14. Article 3(10) of Cabinet Decision No. 34 of 2025 states that where the investor in a Qualifying Investment Fund is a Non-Resident Person, it may appoint directly, or through the Qualifying Investment Fund or its Investment Manager, a Tax Agent to act on its behalf in respect of its obligations in accordance with the provisions of the Tax Procedures Law referred to above.
- المشاركة، وذلك مع مراعاة الشروط المنصوص عليها في البند (2) من المادة (23) من قانون ضريبة الشركات.
12. ينصّ البند (5) من المادة (4) من قرار مجلس الوزراء رقم (34) لسنة 2025 على أنه إذا تصرف المستثمر في حصة ملكيته في صندوق الاستثمار العقاري ولم تسر المادة (23) من قانون ضريبة الشركات على هذا التصرف، يُعدل الدخل الخاضع للضريبة للمستثمر في الفترة الضريبية التي تم فيها التصرف لاستبعاد الدخل غير الموزع الذي تم تضمينه في دخله الخاضع للضريبة عن تلك الحصة وفقاً للبند (3) من هذه المادة في تلك الفترة الضريبية وأي فترة ضريبية سابقة، بما لا يجاوز المكسب الخاضع للضريبة المحقق من ذلك التصرف.
13. ينصّ البند (5) من المادة (4) من قانون ضريبة الشركات على أنه في حال لم يستوف الشخص المُعفى أي من الشروط الواردة في الأحكام ذات الصلة من قانون ضريبة الشركات في أي وقت معين خلال الفترة الضريبية، يتوقف اعتباره كشخص مُعفى لغايات قانون ضريبة الشركات من بداية تلك الفترة الضريبية.
14. ينصّ البند (10) من المادة (3) من قرار مجلس الوزراء رقم (34) لسنة 2025 على أنه إذا كان المستثمر في صندوق الاستثمار المؤهل شخص غير مقيم، فيجوز له مباشرة أو من خلال صندوق الاستثمار المؤهل أو مدير الاستثمار للصندوق تعيين وكيل ضريبي ليتصرف نيابة عنه فيما يتعلق بالتزاماته وفقاً لأحكام قانون الإجراءات الضريبية المشار إليه أعلاه.