الهيئة الاتحادية للضرائب
FEDERAL TAX AUTHORITY

United Arab Emirates

توجيه معاملات ضريبية رقم (7) لسنة 2026 لضريبة القيمة المضافة بشأن المعاملة الضريبية لعقود المساطحة المسجلة

الهيئة الاتحادية للضرائب،

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (13) لسنة 2016 بشأن إنشاء الهيئة الاتحادية للضرائب وتعديلاته،
- وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (8) لسنة 2017 في شأن ضريبة القيمة المضافة وتعديلاته،
- وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (28) لسنة 2022 بشأن الإجراءات الضريبية وتعديلاته،
- وعلى قرار مجلس الوزراء رقم (52) لسنة 2017 في شأن اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون اتحادي رقم (8) لسنة 2017 في شأن ضريبة القيمة المضافة وتعديلاته،
- وعلى قرار الهيئة الاتحادية للضرائب رقم (5) لسنة 2021 في شأن سياسة إصدار الهيئة للتوضيحات والتوجيهات وتعديلاته،
- وعلى قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة الاتحادية للضرائب رقم (9) لسنة 2021 بشأن تفويض نائب رئيس مجلس إدارة الهيئة الاتحادية للضرائب،
- وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة الاتحادية للضرائب،

Directive on Tax Transactions No. 7 of 2026 for Value Added Tax on the Tax Treatment of Registered Musataha Agreements

The Federal Tax Authority,

- having reviewed the Constitution,
- Federal Decree-Law No. 13 of 2016 on the Establishment of the Federal Tax Authority, and its amendments,
- Federal Decree-Law No. 8 of 2017 on Value Added Tax and its amendments,
- Federal Decree-Law No. 28 of 2022 on Tax Procedures and its amendments,
- Cabinet Decision No. 52 of 2017 on the Executive Regulation of Federal Decree-Law No. 8 of 2017 on Value Added Tax, and its amendments,
- Federal Tax Authority Decision No. 5 of 2021 on the Authority's Policy on Issuing Clarifications and Directives, and its amendments,
- Decision of the Chairman of the Board of Directors of the Federal Tax Authority No. 9 of 2021 on the Delegation to the Vice Chairman of the Board of Directors of the Federal Tax Authority, and
- the approval of the Board of Directors of the Federal Tax Authority,

الهيئة الاتحادية للضرائب
FEDERAL TAX AUTHORITY

United Arab Emirates

has decided the following:

قررت ما يلي:

1. The granting of a real right in a property under a Musataha agreement that is registered with the competent authority, shall be treated as a supply of a single indivisible Good.
2. For purposes of Clause 1 above, the date of supply of the property shall be the earliest of the following dates:
   a. the date the Musataha agreement for the property is registered with the competent authority in the UAE,
   b. the date payment is received by the supplier of the property and
   c. The date the supplier issues the Tax Invoice for the supply of the property.
3. Where a Musataha agreement is not registered with the competent authority, it shall be treated as a supply of real estate under a lease agreement.
4. This Directive shall be published in the Official Gazette.

1. يُعامل منح حق عيني لعقار بموجب عقد مساطحة مسجل لدى الجهة المختصة على أنه توريد لسلعة واحدة غير قابلة للتجزئة.
2. لأغراض البند (1) أعلاه، يكون تاريخ توريد العقار هو الأسبق من التواريخ التالية:
   أ. تاريخ تسجيل عقد المساطحة للعقار لدى الجهة المختصة في الدولة.
   ب. تاريخ استلام المورد للمقابل المتعلق بتوريد العقار.
   ج. تاريخ إصدار المورد فاتورة ضريبية بشأن توريد العقار.
3. في حال عدم تسجيل عقد المساطحة لدى الجهة المختصة، يُعامل التوريد على أنه توريد لعقار بموجب عقد إيجار.
4. يُنشر هذا التوجيه في الجريدة الرسمية.

Mohamed bin Hadi Al Hussaini
Minister of State for Financial Affairs
Vice Chairman of the Federal Tax Authority

محمد بن هادي الحسيني
وزير دولة للشؤون المالية
نائب رئيس مجلس الإدارة

Issued on 9 Jumada al-Akhirah 1448 H
Corresponding to 19 November 2026

صدر بتاريخ: 9 جمادى الأخرة 1448هـ
الموافق: 19 نوفمبر 2026م