

The Indirect Tax implications of COVID-19 in the GCC

The real estate industry



Impacts

The real estate sector has implemented various measures in response to the economic impact from COVID-19, from landlords offering rent exemptions to developers waiving off certain charges on the acquisition of property. We look at the Value Added Tax (VAT) impact of some of these below as well as how the sector can better manage VAT cash flow costs.

In recognition of temporary pay cuts, landlords are offering rent reductions through rent exemptions, discounts and rent free periods. Depending on the specifics of the arrangements, these initiatives may oblige the landlord to issue credit notes. However, since suppliers can only issue credit notes in limited circumstances, taxpayers should seek advice on the correct approach.

Property developers seem to have also introduced a number of measures to navigate this downturn. For example, in a bid to sell property, developers are increasingly enticing buyers with the provision of “free” goods and services e.g. savings on service charges, maintenance fees etc. Such savings could inadvertently result in VAT cost for the developer under the deemed supply provisions, and therefore we strongly recommend understanding the VAT impact of these initiatives and structuring sales contracts appropriately to reflect the substance of the transaction.

Additionally, as demand for residential properties fall, developers may be at risk of properties being vacant for more than 3 years following their completion, such that their first sale or lease would no longer qualify for the zero-rating and potentially jeopardizing the recovery of VAT on development costs. Developers should consider the strategies available to manage this risk. Similarly, in cases of cancelled property sales, developers should consider the VAT impact of retained and returned sums based on the terms of the cancellation.



Managing cash flow and reducing VAT costs

Property developers involved in making exempt and taxable supplies, i.e. bare land, letting residential property as well as selling property, could consider revisiting the input tax apportionment method used to calculate recoverable VAT on residual costs of the business. Where businesses have been overly conservative in their approach to recover VAT on costs previously, they can now reassess whether any additional VAT can be recovered to which the business is entitled based on the guidance provided by the Federal Tax Authority (FTA).

On the other hand, construction companies, often dealing with tight margins and high cash flow costs before the pandemic, will feel the crunch of the economic uncertainty, especially with projects being put on hold and extensions in payment terms. To manage VAT cash flow costs associated with delayed payments, the industry may wish to implement “pro-forma invoicing” or “demand for payment” arrangements which sees VAT invoices issued only once a customer makes a payment, relieving taxpayers of the burden of having to pay VAT to the tax authority before receiving it from customers.

Other ways of easing VAT cash flow costs, is to query whether suppliers are correctly charging VAT, for example on labour accommodation and supplies of bare land, both of which can be exempt from VAT depending on the fact pattern, as well as reviewing whether VAT is due on all outputs such as penalties under lease agreements and supplies of residential property, where reliefs can apply.

Overall, the VAT impact of strategies employed to manage the businesses cash flow situation during these times should be evaluated in order to avoid any compliance related risks moving forward. If you are a business in the real estate sector and would like to discuss any of the measures taken to support the cash flow position of your business, please do not hesitate to contact us.

Contacts



Mark Junkin
ME Indirect Tax Leader
Deloitte Middle East



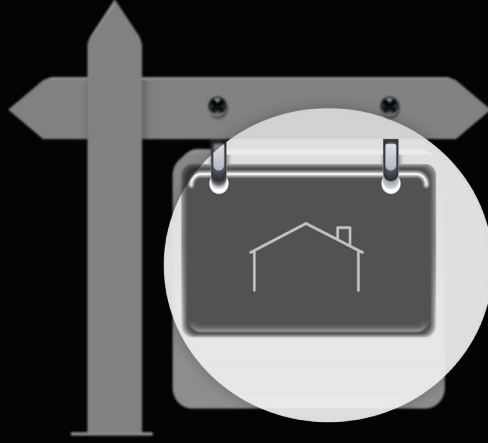
Nurena Tarafder
Director, Indirect Tax
ME Indirect Tax Real Estate Industry Leader
Deloitte Middle East



Sabeka Arshad
Manager, Indirect Tax
ME Indirect Tax Real Estate Industry Manager
Deloitte Middle East



Suhail Joosub
Manager, Indirect Tax
Me Indirect Tax Real Estate Industry Manager
Deloitte Middle East



إدارة الضريبة غير المباشرة في ظلّ أزمة كوفيد-19 في دول مجلس التعاون الخليجي القطاع العقاري



إدارة التدفق النقدي وخفض تكاليف ضريبة القيمة المضافة

يمكن لمطوري العقارات الذين يقومون بتوريدات مُعفاة من الضريبة وتوريدات خاضعة للضريبة، إعادة النظر في آلية تجزئة ضريبة المدخلات المستخدمة لاحتساب ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد عن تكاليف الأعمال المتبقية. ففي الحالات التي كانت فيها الأعمال سابقاً شديدة التحفظ في الآلية المعتمدة لاسترداد ضريبة القيمة المضافة عن التكاليف، فإنه يمكنها الآن إعادة تقييم إمكانية استرداد أي ضريبة قيمة مضافة إضافية بحق للأعمال المحصول عليها استناداً إلى الأدلة الإرشادية الصادرة عن الجهات الضريبية في هذا الشأن، لا سيما في الإمارات العربية المتحدة حيث تم توضيح عملية تطبيق آلية مساحة الأعمال مع مرور الوقت.

ومن ناحية أخرى، فإن شركات المقاولات التي تتعامل غالباً مع الهوامش الضيقة والتكاليف المرتفعة للتدفق النقدي قبل الجائحة، ستشعر بوطأة عدم الاستقرار الاقتصادي، خاصة مع تعليق المشاريع وتمديد شروط الدفع. ولإدارة تكاليف التدفق النقدي المرتبطة بالمدفوعات المتأخرة، يمكن لهذا القطاع اعتماد ترتيبات "الفواتير الصورية" أو "المطالبة بالسداد" التي يتم بموجبها إصدار فواتير ضريبية فقط عند قيام العميل بإجراء الدفع، الأمر الذي يخفف من العبء المترتب على دافعي الضرائب من حيث سداد ضريبة القيمة المضافة إلى هيئة الضرائب قبل استلامها من العملاء.

إضافة إلى ما تقدّم، هناك طرق أخرى لتخفيف تكاليف التدفق النقدي لضريبة القيمة المضافة، والتي تتمثل في الاستعلام عما إذا كان الموردون يفرضون ضريبة القيمة المضافة بشكل صحيح على سكن العمال وتوريدات الأراضي الفضاء على سبيل المثال، والتي يمكن أن تكون مُعفاة من ضريبة القيمة المضافة في الإمارات العربية المتحدة وفقاً للوقائع ذات الصلة، بالإضافة إلى مراجعة ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة تُستحق على جميع المخرجات مثل الغرامات بموجب عقود الإيجار وتوريدات العقارات السكنية التي يمكن أن تخضع للإعفاءات.

وبشكل عام، يجب تقييم الأثر الضريبي للاستراتيجيات المعتمدة في إدارة التدفق النقدي للأعمال خلال هذه الأوقات، وذلك من أجل تجنب أية مخاطر تتعلق بمتطلبات الامتثال في المستقبل. إذا كنتم تمارسون أعمالاً تتعلق بمجال العقارات وترغبون في مناقشة أي من الإجراءات المتخذة لدعم التدفق النقدي لديكم، لا تترددوا في التواصل مع فريق "ديلويت" المختص بشؤون ضريبة القيمة المضافة على العقارات.



الأثار

شهد قطاع العقارات مؤخراً العديد من الإجراءات بقصد تخفيف وطأة الضغوط الاقتصادية نتيجة انتشار فيروس كوفيد-19، حيث قدّم أصحاب العقارات والمطورون العقاريون تسهيلات من حيث خفض نسبة الإيجار أو الإعفاء من الدفع لفترة معينة أو الإعفاء من بعض الرسوم على شراء العقارات. في هذه المدونة، سوف نلقي الضوء على الأثر الضريبي المترتب على المسائل الواردة فيما يلي وكيف يمكن لقطاع العقارات إدارة تكاليف التدفق النقدي لضريبة القيمة المضافة بشكل أفضل.

في ظلّ الاستقطاب المؤقت الذي طال الرواتب والأجور لمواجهة تداعيات أزمة فيروس كورونا، سعى أصحاب العقارات إلى منح تسهيلات للمستأجرين سواء من خلال الإعفاءات أو الخصومات أو منح فترات إيجار مجانية. وبحسب خصائص هذه الاتفاقات، فإن هذه المبادرات قد تُلزم صاحب العقار بإصدار إشعارات دائنة. وعلى الرغم من ذلك، ونظراً إلى أنه لا يمكن للموردين إصدار إشعارات دائنة إلا في حالات محدودة، فإنه يتعين على دافعي الضرائب الحصول على المشورة بشأن الطريقة الصحيحة للتعامل مع هذه المسألة.

أما بالنسبة إلى المطورين العقاريين، فيبدو أنهم لجأوا إلى عدد من الإجراءات للتعامل مع هذا التراجع. على سبيل المثال، يقوم المطورون في محاولة لبيع العقار، بجذب المشترين عبر تقديم السلع والخدمات "المجانبة"، مثل رسوم الخدمة ورسوم الصيانة وما إلى ذلك، والتي هي بمثابة وفورات للمشتري. إلا أنّ هذه الوفورات يمكن أن تؤدي بشكل غير مقصود إلى تكلفة ضريبية على المطور بموجب أحكام التوريد الاعتيادي. وبالتالي، فإننا نوصي أن يتم فهم الأثر الضريبي لهذه المبادرات وتنظيم عقود البيع بشكل مناسب لتعكس جوهر المعاملة.

في الإمارات العربية المتحدة تحديداً، وفي ظلّ انخفاض الطلب على العقارات السكنية، لا يخفى أنّ المطورين معرضون لمواجهة مخاطر مرتبطة باحتمال بقاء عقاراتهم شاغرة لأكثر من 3 سنوات بعد بنائها، بحيث لن يكون البيع أو التأجير الأول لها مؤهلاً لنسبة الصفر، وبالتالي قد لا يكون بالإمكان استرداد ضريبة القيمة المضافة عن تكاليف البناء والتطوير. ولهذا، يجب على المطورين النظر في الاستراتيجيات المتاحة لإدارة هذه المخاطر. وبالمثل، في الحالات التي يتم فيها إلغاء مبيعات العقارات، يجب على المطورين مراعاة الأثر الضريبي على المبالغ المحتجزة والمبالغ المستردة على أساس شروط الإلغاء.

« - جهات التواصل

مارك جنكين

مسؤول الضرائب غير المباشرة
دبلوماسية الشرق الأوسط



نورينا تارافدر

مدير تنفيذي، الضريبة غير المباشرة
رئيس شؤون الضريبة غير المباشرة في دول مجلس
التعاون الخليجي - قطاع العقارات
دبلوماسية الشرق الأوسط



سيبكا أرشاد

مدير، الضريبة غير المباشرة
مدير شؤون الضريبة غير المباشرة في دول مجلس
التعاون الخليجي - قطاع العقارات
دبلوماسية الشرق الأوسط



سهيل جسوب

مدير، الضريبة غير المباشرة
مدير شؤون الضريبة غير المباشرة في دول مجلس
التعاون الخليجي - قطاع العقارات
دبلوماسية الشرق الأوسط

