

مرسوم رقم (22) لسنة 2022

باعتماد

امتيازات صناديق الاستثمار العقاري في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على قانون المُعاملات المدنية، الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 وتعديلاته،
وعلى القانون الاتحادي رقم (4) لسنة 2000 في شأن هيئة وسوق الإمارات للأوراق المالية والبيع وتعديلاته،
وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية،
وعلى القانون رقم (3) لسنة 2003 بشأن إنشاء مجلس تنفيذي لإمارة دبي،
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته ولائحته التنفيذية،
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأماك،
وعلى القانون رقم (1) لسنة 2016 بشأن النظام المالي لحكومة دبي ولائحته التنفيذية،
وعلى القانون رقم (4) لسنة 2019 بشأن مؤسسة التنظيم العقاري،
وعلى القانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (5) لسنة 2021 بشأن مركز دبي المالي العالمي،
وعلى المرسوم رقم (22) لسنة 2009 بشأن مناطق التطوير الخاصة في إمارة دبي،
وعلى المرسوم رقم (4) لسنة 2010 بشأن تنظيم تملك الأراضي الصناعية والتجارية الممنوحة في إمارة دبي،
وعلى النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (30) لسنة 2013 بشأن اعتماد الرسوم الخاصة بدائرة الأراضي والأماك،

وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (37) لسنة 2015 بشأن تنظيم مُزاولة مهنة التقييم العقاري في
إمارة دبي،

وعلى التشريعات المنشئة والمنظمة للمناطق الحرة في إمارة دبي،

نرسم ما يلي:

التعريفات

المادة (1)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثما وردت في هذا المرسوم، المعاني المبينة إزاء كلٍ منها،
ما لم يدل سياق النّص على غير ذلك:

الإمارة	:	إمارة دبي.
الحاكم	:	صاحب السمو حاكم دبي.
الحكومة	:	حكومة دبي.
المجلس التنفيذي	:	المجلس التنفيذي للإمارة.
الدائرة	:	دائرة الأراضي والأملاك.
المدير العام	:	مدير عام الدائرة.
الجهة المختصة	:	السلطة المختصة بترخيص وتنظيم صناديق الاستثمار العقاري وفقاً للتشريعات السارية لديها، وتشمل هيئة الأوراق المالية والتلّغ، وسلطة دبي للخدمات المالية في مركز دبي المالي العالمي.
اللجنة	:	لجنة صناديق الاستثمار العقاري، المشكّلة وفقاً لأحكام هذا المرسوم.
صندوق الاستثمار العقاري	:	الصندوق المرخّص من الجهة المختصة لمزاولة نشاط استثمار الأموال في الأصول العقاريّة بالإمارة.
العقار	:	كل شيء مُستقرّ بحيزه ثابت فيه، لا يُمكن نقله دون تلف أو تغيير في هيئته، ولا يشمل لأغراض هذا المرسوم الأراضي الفضاء.
السّجل العقاري	:	السّجل العقاري المنظّم بموجب القانون رقم (7) لسنة 2006 المشار إليه.
السّجل	:	المُسند الإلكتروني المنشأ في الدائرة لقيود صناديق الاستثمار العقاري، وتمكينها من الاستعادة من المزايا المقرّرة بموجب أحكام هذا المرسوم.

مناطق تملك غير : المناطق المُحدّدة من الحاكم، التي يجوز أن يكتسب غير المُواطنين
المُواطنين فيها حق تملك العقار ملكية مُطلقة غير مُقيّدة بزمن، أو الانتفاع بها
أو استئجارها لمُدّة لا تزيد على (99) تسع وتسعين سنة.

نطاق التطبيق

المادة (2)

تُطبّق أحكام هذا المرسوم على:

1. جميع صناديق الاستثمار العقاري، المرخّصة والمنظّمة من الجهة المُختصة للعمل في الإمارة، بما في ذلك مناطق التطوير الخاصة، والمناطق الحُرّة بما فيها مركز دبي المالي العالمي.
2. جميع العقارات في الإمارة، بما في ذلك العقارات الموجودة في مناطق التطوير الخاصة والمناطق الحُرّة، وتُستثنى منها العقارات الموجودة داخل مركز دبي المالي العالمي.

أهداف المرسوم

المادة (3)

يهدف هذا المرسوم إلى تحقيق ما يلي:

1. تعزيز مكانة الإمارة كوجهة عالمية للاستثمار العقاري.
2. توفير مزايا تحفيزية لتشجيع صناديق الاستثمار العقاري على الاستثمار بالمشاريع العقاريّة المُختلفة في الإمارة.
3. استقطاب صناديق الاستثمار العقاريّة العالمية لمُزاولة أنشطتها الاستثماريّة بالقطاع العقاري في الإمارة.
4. زيادة الاستثمار بالسوق العقاري في الإمارة، من خلال تحقيق عائد رأس مالي طويل المدى للمُساهمين في صناديق الاستثمار العقاري.

إنشاء السّجل

المادة (4)

أ- يُنشأ لدى الدائرة سجل، يُسمّى "سجل صناديق الاستثمار العقاري"، تُعيّد فيه صناديق الاستثمار العقاري المُستوفية لشُروط القيد فيه، المؤهلة للاستفادة من المزايا المُقرّرة بموجب هذا المرسوم.

ب- يُحدّد بقرار من المُدير العام، شكل السّجل، والبيانات الواجب إدراجها فيه.

شُروط وإجراءات القيد في السّجل

المادة (5)

أ- يُشترط لقيد صندوق الاستثمار العقاري في السّجل، ما يلي:

1. أن يكون صندوق الاستثمار العقاري مُرخصاً من الجهة المُختصة، وأن يكون ترخيصه ساري المفعول.
 2. ألا تقل قيمة الأصول العقاريّة التي يمتلكها صندوق الاستثمار العقاري وقت تقديم طلب القيد في السّجل، عن (180,000,000) مئة وثمانين مليون درهم.
 3. ألا يكون صندوق الاستثمار العقاري، وقت تقديم طلب القيد في السّجل، موقوفاً عن تداول أسهمه بالأسواق الماليّة الموجودة في الإمارة.
 4. سداد رسم مقداره (10,000) عشرة آلاف درهم لصالح الدائرة نظير القيد في السّجل.
- ب- تتولى الدائرة، وبالتنسيق مع الجهات المعنيّة، التّحقّق وبشكل دوري من توفّر كافّة الشُروط المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، طيلة مُدّة قيد صندوق الاستثمار العقاري في السّجل، بما في ذلك قيمة الأصول العقاريّة التي يمتلكها، وذلك من خلال تقاريره الماليّة السنويّة المُدقّقة من مُدقّق الحسابات الخارجيّة التي يتم تقديمها للجهة المُختصة.
- ج- تُحدّد إجراءات القيد في السّجل، وكذلك الوثائق والمستندات الواجب تزويد الدائرة بها لهذه الغاية، بموجب قرار يصدر عن المُدير العام في هذا الشأن.

الشطب من السّجل

المادة (6)

أ- يُشطب قيد صندوق الاستثمار العقاري من السّجل، في أي من الحالات التالية:

1. فُقدانه لأي من الشُروط الواردة في البنود (1)، (2)، و(3) من الفقرة (أ) من المادة (5) من هذا المرسوم.
2. إشهار إفلاسه بموجب حُكم قضائي بات.
3. حلّه وتصفيّة أصوله.
4. تقييد نشاطه بموجب حُكم قضائي بات.

ب- يترتب على شطب صندوق الاستثمار العقاري من السجل، إيقاف جميع المزايا المقررة له بموجب هذا المرسوم، على أن تُعتبر جميع المزايا التي تمتع بها صندوق الاستثمار العقاري قبل تاريخ شطبه من السجل صحيحة ومنتجة لآثارها.

مُدَّة التمتع بالمزايا

المادة (7)

يتمتع صندوق الاستثمار العقاري، اعتباراً من تاريخ قيده في السجل، بالمزايا المقررة بموجب هذا المرسوم، وتظل هذه المزايا قائمة طوال مُدَّة قيده في السجل.

المزايا المتعلقة بالتمكُّ والانتفاع والاستئجار

المادة (8)

أ- يكون لصناديق الاستثمار العقاري المُقيَّدة في السجل، حق تملك العقارات الموجودة في مناطق تملك غير المواطنين.

ب- يكون لصناديق الاستثمار العقاري المُقيَّدة في السجل، حق تملك العقارات الموجودة خارج مناطق تملك غير المواطنين، ملكية مُطلقة غير مُقيَّدة بزمان، أو الانتفاع بها أو استئجارها لمُدَّة لا تزيد على (99) تسع وتسعين سنة، وذلك في المناطق التي تُحددها اللجنة المُشكلة بموجب المادة (9) من هذا المرسوم.

لجنة صناديق الاستثمار العقاري

المادة (9)

أ- تُشكّل في الإمارة بموجب هذا المرسوم، لجنة خاصة، تُسمّى "لجنة صناديق الاستثمار العقاري"، تُنَّاط بها مهمّة تحديد المناطق والعقارات الموجودة خارج مناطق تملك غير المواطنين، التي يجوز لصناديق الاستثمار العقاري التملك فيها ملكية مُطلقة غير مُقيَّدة بزمان، أو الانتفاع بها أو استئجارها لمُدَّة لا تزيد على (99) تسع وتسعين سنة.

ب- يتم اختيار رئيس وأعضاء اللجنة، وتحديد نظام عملها، بموجب قرار يصدر عن رئيس المجلس التنفيذي في هذا الشأن.

ج- على اللجنة عند قيامها بتحديد المناطق أو العقارات الموجودة خارج مناطق تملك غير المواطنين، مُراعاة الاعتبارات التالية:

1. ألا تقل القيمة السوقية للعقار المُراد تملكه عن (50) خمسين مليون درهم.

2. أن يكون العقار المراد تملكه ذو عائد استثماري، وفقاً للمعايير التي تحددها الدائرة في هذا الشأن.

3. أحكام المرسوم رقم (4) لسنة 2010 المشار إليه في حال كان العقار ممنوحاً.

4. أي اعتبارات أخرى يصدر بتحديدتها قرار من المدير العام في هذا الشأن.

د- لا يجوز لصندوق الاستثمار العقاري التنازل عن ملكية العقار المملوك له في المنطقة التي تحددها اللجنة، إلا بعد الحصول على موافقتها المسبقة على ذلك، ويُعتبر أي تنازل يتم خلافاً لأحكام هذه الفقرة باطلاً.

المزايا المتعلقة برسوم التصرفات العقارية

المادة (10)

أ- على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر، تسري بشأن الرسوم المقررة على تسجيل التصرفات العقارية التي يقوم بها صندوق الاستثمار العقاري، القواعد التالية:

1. تستوفي الدائرة في حال شراء صندوق الاستثمار العقاري للعقار وتسجيله باسمه، رسماً مقداره (2%) من القيمة السوقية للعقار، يتم تحصيله من البائع والمشتري مُنصفه، ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.

2. تستوفي الدائرة في حال بيع صندوق الاستثمار العقاري لأي من العقارات التي يمتلكها ضمن محفظته العقارية وتسجيلها باسم الغير، رسماً مقداره (4%) من القيمة السوقية للعقار، يتم تحصيله من البائع والمشتري مُنصفه، ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.

3. تستوفي الدائرة في حال قيام صندوق الاستثمار العقاري بتسجيل حق منفعة أو حق إجارة طويلة الأمد، المشمول بأحكام القانون رقم (7) لسنة 2006 المشار إليه، رسماً مقداره (2%) من القيمة السوقية للعقار، يتم تحصيله من المالك أو المؤجر أو المنتفع أو المستأجر، بحسب الأحوال، مُنصفه، ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.

4. تستوفي الدائرة في حال تنازل صندوق الاستثمار العقاري عن حق المنفعة أو حق الإجارة طويلة الأمد، المشمول بأحكام القانون رقم (7) لسنة 2006 المشار إليه، رسماً مقداره (4%) من القيمة السوقية للعقار، يتم تحصيله من صندوق الاستثمار العقاري والمنتفع أو المستأجر الجديد، بحسب الأحوال، مُنصفه، ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.

ب- يتم استيفاء الرسوم المُحدّدة في الفقرة (أ) من هذه المادة، في حال كان محل التصرف العقاري يتعلق بأي من العقارات الخاصّة بصندوق الاستثمار العقاري، وليس بتصرف المساهمين لأسهُمهم العقاريّة في صندوق الاستثمار العقاري.

المزايا الإضافيّة

المادة (11)

يُخوّل رئيس المجلس التنفيذي، بناءً على توصية الدائرة، تعديل أي من المزايا المُقرّرة لصناديق الاستثمار العقاري المنصوص عليها في هذا المرسوم، أو إضافة أي مزايا جديدة إليها.

مزايا صناديق الاستثمار العقاري داخل مركز دبي المالي العالمي

المادة (12)

يُخوّل رئيس مركز دبي المالي العالمي صلاحية تحديد المزايا التي تتمتع بها صناديق الاستثمار العقاري العاملة ضمن حدود المركز، وتحديد شروط وإجراءات الاستفادة من هذه المزايا.

تسجيل العقارات الخاصّة بصندوق الاستثمار العقاري

المادة (13)

أ- على الرّغم ممّا ورد في أي تشريع آخر، إذا كان صندوق الاستثمار العقاري في مرحلة التأسيس لدى الجهة المُختصّة، فإنّه يجوز لمؤسّسه تقديم العقارات المملوكة لهم كمساهمة عينيّة في رأس مال صندوق الاستثمار العقاري وتسجيلها في السّجل العقاري، وعلى الدائرة أن تضع على صحيفة العقار إشارة تُفيد بأن مالك العقار هو صندوق استثمار عقاري قيد التأسيس.

ب- في حال اكتمال إجراءات تأسيس صندوق الاستثمار العقاري ومنحه الترخيص اللازم من الجهة المُختصّة لمزاولة نشاطه، تقوم الدائرة بتعديل صحيفة العقار في السّجل العقاري، بما يُفيد أن مالك العقار هو صندوق الاستثمار العقاري.

ج- تقوم الدائرة بعد الانتهاء من الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (ب) من هذه المادة، باستيفاء رسم مقداره (50,000) خمسين ألف درهم، نظير تحويل ملكيّة كل عقار يمتلكه المؤسس إلى صندوق الاستثمار العقاري، وتُصدر الدائرة شهادة ملكيّة للعقار باسم صندوق الاستثمار العقاري.

تقييم المساهمة العينية

المادة (14)

لغايات تحديد قيمة الأصول العقارية الخاصة بصندوق الاستثمار العقاري، تُعَيَّن الدائرة مُقيماً مُعتمداً من مؤسسة التنظيم العقاري، لتقييم العقارات المملوكة لمؤسسي صندوق الاستثمار العقاري، وفقاً لأسس التقييم المُعتمدة لدى الدائرة في هذا الشأن.

أيلولة الرسوم

المادة (15)

تؤول حصيلة الرسوم التي يتم استيفاؤها بموجب أحكام هذا المرسوم إلى حساب الخزنة العامة للحكومة.

إصدار القرارات التنفيذية

المادة (16)

باستثناء القرارات التي يختص رئيس المجلس التنفيذي بإصدارها وفقاً لأحكام هذا المرسوم، يُصدر المدير العام القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم، وتُنشر في الجريدة الرسمية.

الإلغاءات

المادة (17)

يُلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا المرسوم.

النشر والسريان

المادة (18)

يُنشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، ويُعمل به من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 7 يوليو 2022م

الموافق 8 ذو الحجة 1443هـ.