



Dubai-Realty.com

Недвижимость в Дубае:

Как получить резидентство
и налоговое резидентство в Эмиратах



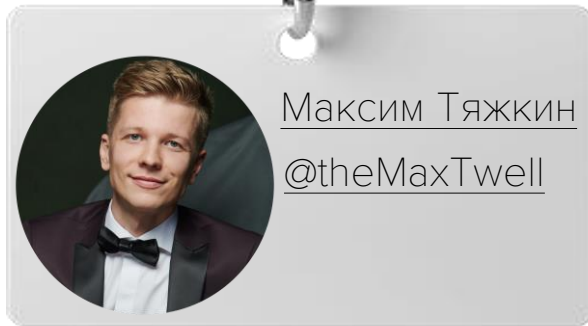


Dubai-Realty.com

КТО Я?



Dubai-Realty.com



2 компании в Дубае

МГЛУ и СИБП (англ., арабский)

Живу в Дубае с 2010 года



Dubai-Realty.com



ВИДЕО ПРО БИЗНЕС В ОАЭ ОТКРЫТЬ КОМПАНИЮ В ОАЭ

+971 52 74-500-91 | +971 4 368-48-84



УСЛУГИ ИНФОЦЕНТР ОТЗЫВЫ КОНТАКТЫ EN

РЕГИСТРАЦИЯ БИЗНЕСА, КОМПАНИЙ, ОФШОРОВ В ОАЭ

УНИКАЛЬНЫЕ БИЗНЕС ТУРЫ В ОАЭ

ЗАКАЗАТЬ БЕСПЛАТНУЮ КОНСУЛЬТАЦИЮ

ПОЛУЧИТЬ ОБРАТНЫЙ ЗВОНОК



КОМПАНИЯ В ОАЭ
Регистрация местной компании, компании во фризонне, офшорной компании в ОАЭ



БИЗНЕС ТУР В ОАЭ
Деловые поездки, знакомства с Эмиратами



СМОТРЕТЬ ВИДЕО О БИЗНЕСЕ В ОАЭ
Для новичков и опытных бизнесменов в Эмиратах
Уникальный контент от лидеров рынка.
Смотри прямо сейчас!



СЧЕТ В ОАЭ
Корпоративный, личный



СЕРТИФИКАТ НАЛОГОВОГО РЕЗИДЕНТСТВА В ОАЭ
Просто не платить налоги в стране второго проживания

UAE-Consulting.com



DMCC
DUBAI MULTIDISCIPLINARY CONSULTANTS CENTRE

BEST CONSULTANT AWARDS

AWARD WINNER

DAE-CONSULTING.COM

DMCC
DUBAI MULTIDISCIPLINARY CONSULTANTS CENTRE

TOP-100 DUBAI COMPANIES

AWARD WINNER

DAE-CONSULTING.COM

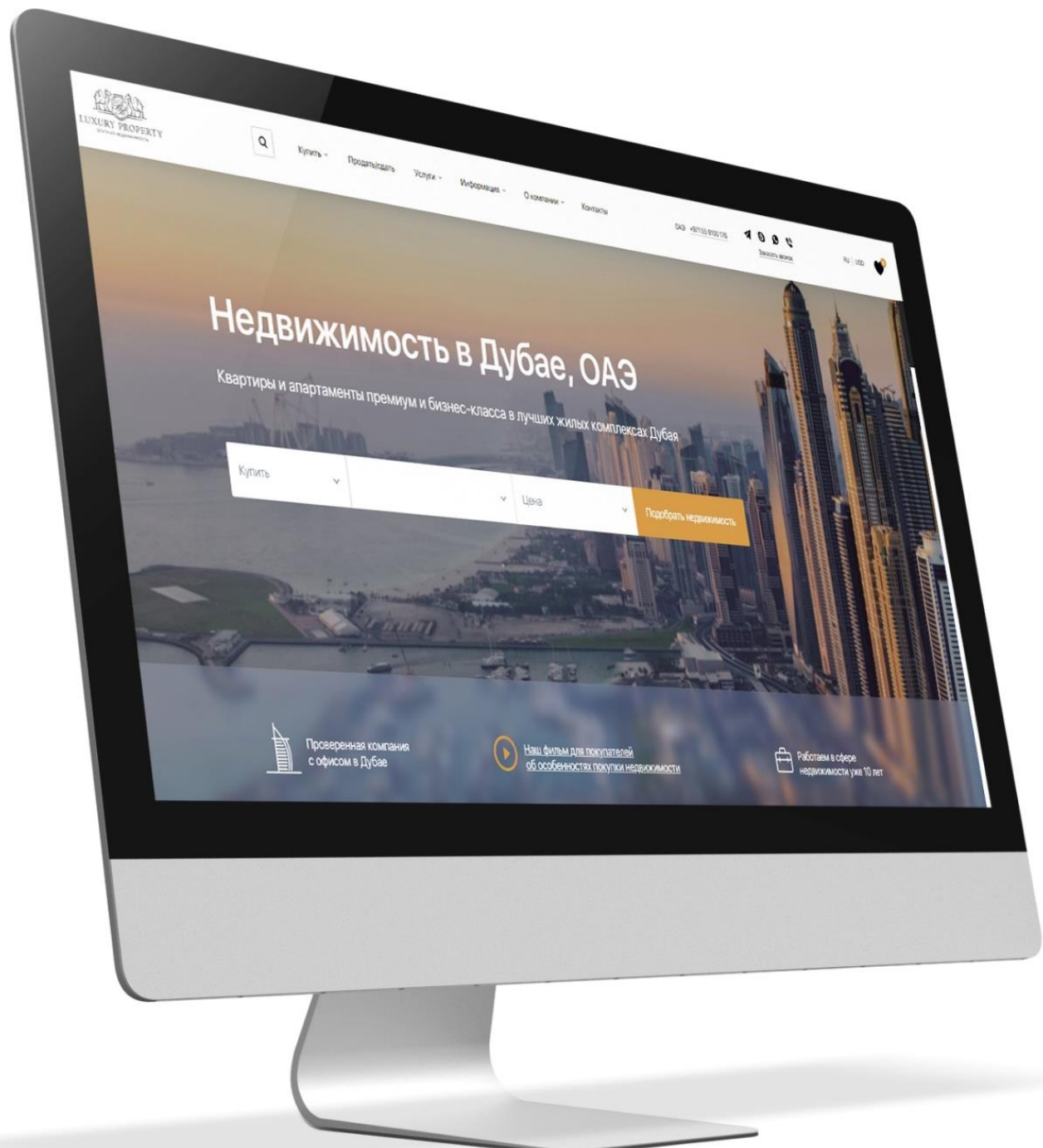
DMCC
DUBAI MULTIDISCIPLINARY CONSULTANTS CENTRE

BEST CONSULTANT 2018

BUSINESS BOUTIQUE
(DAE-CONSULTING.COM)



Dubai-Realty.com



Dubai-Realty.com

تشهد إدارة معهد دبي العقاري بأن
The Dubai Real Estate Institute Hereby Certifies That

Mr./Ms. **Maksim Tsiazhkin** السيد / ة

أتم / أتمت بنجاح
Has Successfully Completed

Certified Training for Real Estate Brokers

On the date **29-08-2019** وذلك بتاريخ

مع التمنيات بدوام التوفيق والنجاح
Wishing you all the best of Luck and Success


مدير معهد دبي العقاري
CEO of DREI

CB-01-290819-108839

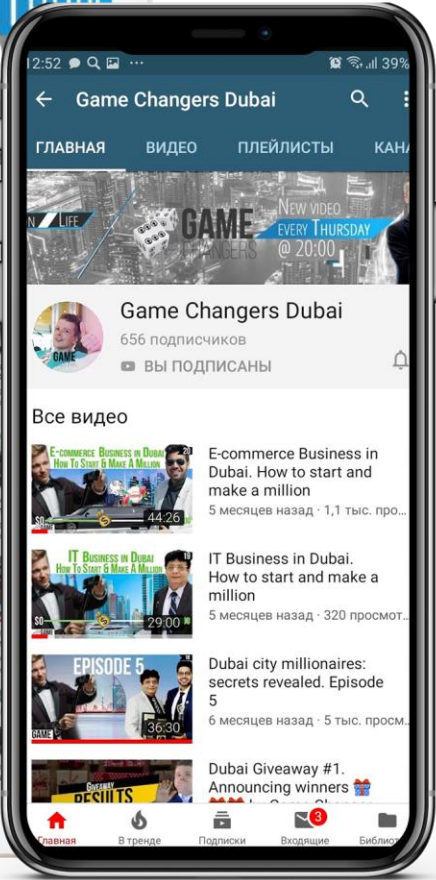
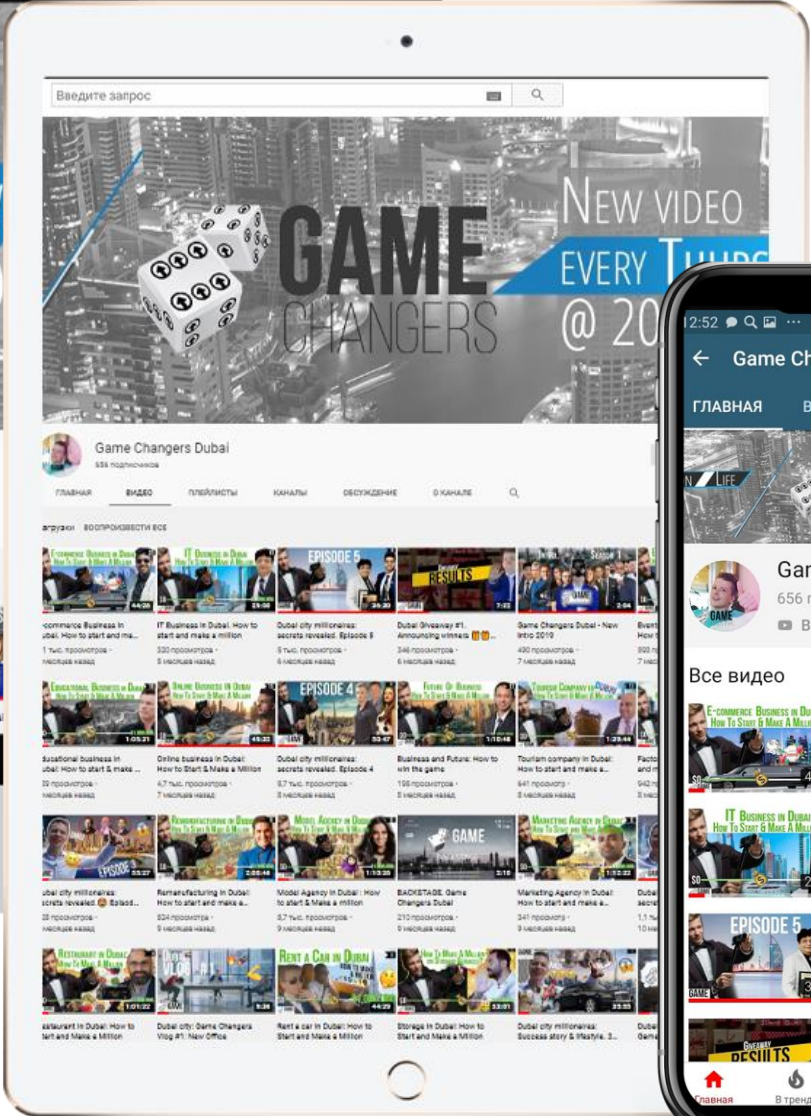
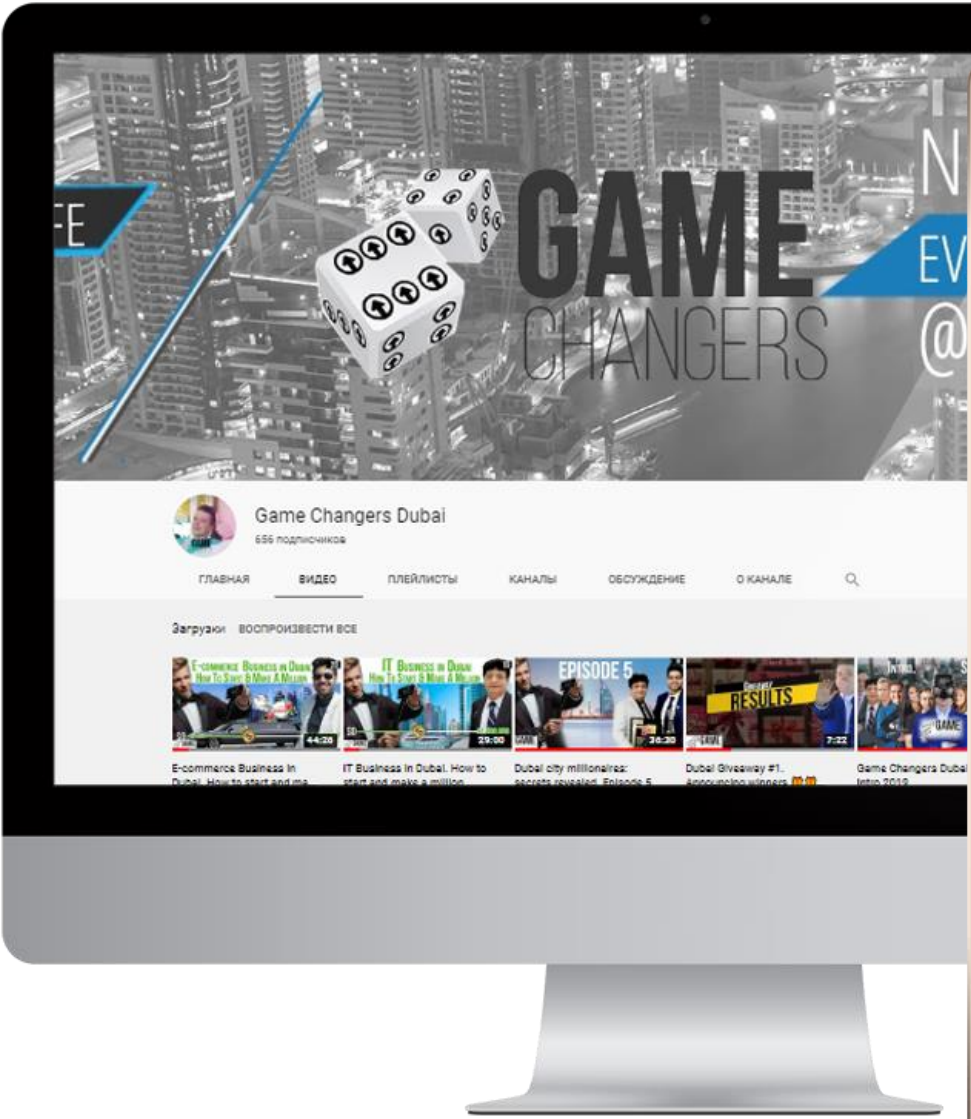


المعتمد من قبل وزارة التعليم العالي والبحث العلمي - رقم 88429
"Our Institution Educational courses Permit is issued To the Knowledge and Human Development Authority (KHDA) No 88429"
المعتمد من قبل وزارة الأراضي والأماكن - دبي
Dubai Land Department Agency

شهادة إنجاز
Completion
Certificate



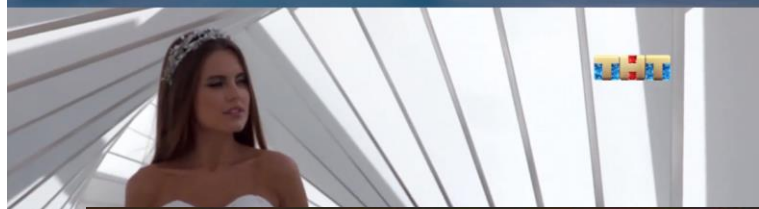
Original





Почему выбирают Дубай?









Dubai-Realty.com

0% налог

личный доход, корпоративный доход, дивиденды. 5% НДС



Dubai-Realty.com

0% налог

на доход от аренды

+ стабильность валюты



Dubai-Realty.com

0% налог

на прирост капитала при продаже недвижимости {



Dubai-Realty.com

0% налог

на наследство и дарение. Только сборы за оформление (0.125%)



Dubai-Realty.com



Что **СОВСЕМ** нет налогов?



Dubai-Realty.com

5% НДС

Коммерческая недвижимость



Dubai-Realty.com

НЕТ

единого открытого реестра компаний и бенефициаров



Dubai-Realty.com

3 место

в мировом рейтинге доступного жилья премиум класса

KF Wealth Report



Dubai-Realty.com

11 МЕСТО

в мировом рейтинге легкости ведения бизнеса

Ease of Doing Business Index



Dubai-Realty.com

Легкая

процедура получения статуса налогового резидента ОАЭ

* отсутствие автоматического обмена банковскими данными по резидентам

** возможность пользоваться преимуществами Договоров об избежании двойного налогообложения



Dubai-Realty.com

Беспроцентные рассрочки

от 3 до 10 лет



Dubai-Realty.com

А еще...

Банковский счёт

Дебетовая и кредитные карты

Чековая книга

Ипотека (x7 годового дохода)

Сертификат налогового резидента

Получение виз во всех посольствах

Приобретение авто и водит.удостоверения

Отдельный проход для резидентов в аэропортах

Резидентские визы для семьи

Обучение детей

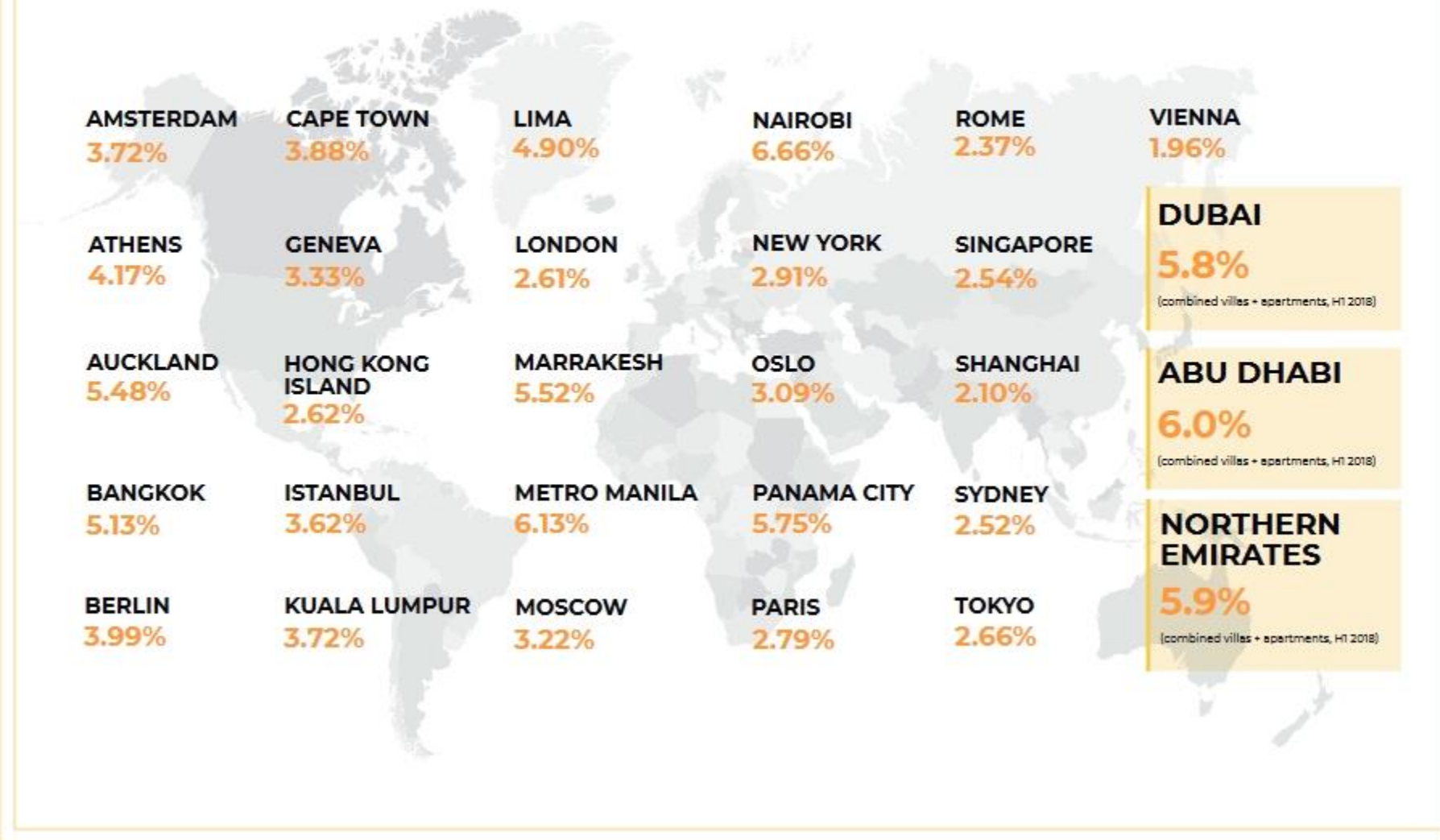
Безопасность на улице ночью

360 солнечных дней в году

Высокое качество жизни и сервиса



ОАЭ и Мир



Источник: Global Property Guide Общий доход от аренды по квартирам с площадью 120 м2



Кто такой резидент?





Dubai-Realty.com

Резидéнт — юридическое или физическое лицо, зарегистрированное в определённом государстве и полностью подчиняющееся его национальному законодательству.



Как стать резидентом?





ВИЗА РЕЗИДЕНТА ОАЭ

3-5-10 лет



Dubai-Realty.com

ЧЕРЕЗ ВЛАДЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

- Жилая недвижимость должна быть стоимостью не менее 1 млн дирхамов (288,000\$)
- Не менее 50% стоимости квартиры должно быть выплачено

ЧЕРЕЗ ВЛАДЕНИЕ КОМПАНИЕЙ

- Компания в свободной экономической зоне
- Местная компания в партнерстве с гражданином ОАЭ

ЧЕРЕЗ ТРУДОУСТРОЙСТВО



Что я обязан делать как резидент?

United Arab Emirates
Resident Identity Card

ID Number / رقم الهوية
784-1981

الإسم: أيمن كوف

الجنسية: أو

Sex: M الجنس: ذكر

Expiry Date / تاريخ الانتهاء
20/11/2020

Date of Birth 17/05/1981

Card Number 08

ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ



Dubai-Realty.com

ВЛЕТАТЬ В СТРАНУ НЕ МЕНЕЕ 1 РАЗА В 365 ДНЕЙ



ДЛЯ ЧЛЕНОВ СЕМЬИ СОБСТВЕННИКА



Dubai-Realty.com

ВЛЕТАТЬ В СТРАНУ НЕ МЕНЕЕ 1 РАЗА В 180 ДНЕЙ





Dubai-Realty.com



Что такое налоговое резидентство?

НАЛОГОВОЕ РЕЗИДЕНТСТВО ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА



Dubai-Realty.com

Налоговое резидентство – это принадлежность физического лица к налоговой системе того или иного государства.

Определяет, какие именно налоги необходимо платить, по каким ставкам, плюс определяет льготы, на которые может претендовать лицо.

В каждой стране свои правила получения или утери статуса налогового резидента



Dubai-Realty.com

Кого признают налоговым резидентом в ОАЭ?



“НАЛОГОВЫЙ РЕЗИДЕНТ ОАЭ”

«TAX Resident Person» в ОАЭ - это :

А. Физическое лицо:

I. Любой гражданин ОАЭ,

II. Физическое лицо, резидент ОАЭ с:

a. действующим Emirates ID и

b. действующей визой резидента

«TAX Resident Entity» в ОАЭ - это:

В. Юридическое лицо (компания), которое учреждено на территории Объединенных Арабских Эмиратов и управляется/ контролируется с территории ОАЭ.







СЕРТИФИКАТ НАЛОГОВОГО РЕЗИДЕНТА

UNITED ARAB EMIRATES
MINISTRY OF FINANCE

الإمارات العربية المتحدة
وزارة المالية

TAX Residence Certificate : Individual

Application Date:07/September/2017 Application Number:TAX/ /2017

A. Applicant Information:

Name: [REDACTED]

Nationality: [REDACTED]

Passport Number: [REDACTED]

Resident Visa Number: [REDACTED]/2016/7/[REDACTED]

B. Declaration:

The Ministry of Finance of the United Arab Emirates hereby certifies that the above mentioned individual has met all requirements and conditions, therefore and Pursuant to the Agreement between the Government of the United Arab Emirates and the Government of the **Republic of Cyprus** for Avoidance of Double Taxation and the Prevention of Fiscal Evasion with respect to Taxes on Income and on Capital signed on **27/February/2011**, [REDACTED] is a resident in the United Arab Emirates.

This certificate is valid from **07/September/2017** to **06/September/2018**.


The International Financial Relations

Kindly verify the certificate by using the following Link: [https://eservices.mof.gov.ae/VatTax/Home/Validate/?CertificateID=\[REDACTED\]](https://eservices.mof.gov.ae/VatTax/Home/Validate/?CertificateID=[REDACTED])

Under UAE laws, there are penalties for making a false statement or incorrect declaration.
the UAE ministry of finance reserves the right to ask for additional information/Documents for the purpose of processing the application.

www.government.ae



На сайте Министерства финансов ОАЭ значится 52 страны, с которыми были подписаны договоры об избежании двойного налогообложения, среди которых:

Казахстан / Украина / Беларусь / Латвия / Туркменистан / Узбекистан / Армения / Таджикистан / Монголия / Азербайджан / Сингапур / Австрия / Польша / Германия / Финляндия / Италия / Чехия / Франция / Бельгия / Румыния / Турция / Люксембург / Испания / Мальта / Босния и Герцеговина / Маврикий / Сейшелы / Канада / Нидерланды / Болгария / Китай / Египет / Алжир / Йемен / Тунис / Марокко / Судан / Сирия / Ливия / Мозамбик / Пакистан / Индия / Шри-Ланка / Филиппины / Корея / Индонезия / Таиланд / Малайзия / Новая Зеландия / Вьетнам / Греция / Ирландия / Грузия / Венесуэла / Португалия / Бангладеш / Кипр / Эстония / Швейцария / Гвинея / Кения / Черногория / Фиджи / Палестина / Панама / Мексика / Сербия / Бенин / Ливан / Венгрия / Япония / Бруней / Литва / Словения / Албания



Dubai-Realty.com

КАК получить сертификат?



TAX Residence Certificate : Individual

Application Date:07/September/2017

Application Number:TAX/ /2017

A. Applicant Information:

Name: [REDACTED]

Nationality: [REDACTED]

Passport Number: [REDACTED]

Resident Visa Number: [REDACTED]/2016/7/

B. Declaration:

The Ministry of Finance of the United Arab Emirates hereby certifies that the above mentioned individual has met all requirements and conditions, therefore and Pursuant to the Agreement between the Government of the United Arab Emirates and the Government of the Republic of Cyprus for Avoidance of Double Taxation and the Prevention of Fiscal Evasion with respect to Taxes on Income and on Capital signed on 27/February/2011, [REDACTED] is a resident in the United Arab Emirates.

This certificate is valid from 07/September/2017 to 06/September/2018.



Kindly verify the certificate by using the following Link: [https://services.mof.gov.ae/VatTax/Home/Validate/?CertificateID=\[REDACTED\]](https://services.mof.gov.ae/VatTax/Home/Validate/?CertificateID=[REDACTED])

Under UAE laws, there are penalties for making a false statement or incorrect declaration.
the UAE ministry of finance reserves the right to ask for additional information/documents for the purpose of processing the application

КАК ПОЛУЧИТЬ СЕРТИФИКАТ?



Dubai-Realty.com

Физическое лицо:

- Должно иметь личный счет в банке ОАЭ не менее 6 месяцев,
- Должно иметь визу резидента не менее 6 месяцев,
- Должно подтвердить адрес проживания в ОАЭ за последние 6 месяцев.

Компания:

- Должна быть зарегистрирована на территории фризона или как местная компания
- Все учредители, директора и менеджеры должны иметь визы резидента
- Компания должна арендовать офис
- Компания должна пройти годовой аудит



Кризис рынка недвижимости в Дубае?



Dubai-Realty.com

30\$

Сумма сделок с января по окт 2019 года *(в млрд.)*

23,000

Инвесторов в Дубае в 2019 году

134%

Рост числа сделок за тот же период по сравнению с 2018 годом



Dubai-Realty.com

Уоррен Баффет (Berkshire Hathaway) в мае 2019 года зашел на рынок ОАЭ

после изучения рынка в течение года





- 1960 - 24 Jan- DLD was established
- 2001 - concept of Leasehold appeared
- 2002 - concept of Freehold appeared (May)
- 2006 - Regulation #3 stipulated 24 designated areas for free hold
- 2006 - When issued on 14 March, Law # 7 of 2006 introduced the concept of freehold title whereby the local real estate market became open to foreign ownership.
- 2006 - Law (85) - Every broker needs to get license and get registered / abide the code of Ethics / you have to join and register a company
- 2007 (July 31) - RERA was established by Law #16
- 2007 - Law #8 on Escrow account rule
- 2007 - Regulation (Law #26) between landlords and tenants
- 2007 - Law 27 on Jointly Owned Property, each project must have an Owners Association
- 2008 - Amendment to Law #26
- 2012 - measurement Title Deed change from sq ft to sq m
- 2013 - RDC was established (Decree 26) & relocated under the umbrella of DLD (instead of former Dubai Municipality Rent Committee effective from 17/11/2013)
- 2013 - Law #43 determining rent increase for properties
- 2013 - Decree #41 regulating holiday homes
- 2013 - Decree #43 of 2013: Determining Rental Increases in Dubai
- 2013 - Cancelled projects decree (Decree 21) - setting special judicial committee with 3 judges from Dubai Courts make decision and their decision is final meaning no more
- 2016 - Circular #11/2016 on requirement for advertising (10, Aug 2016) and Circular #18/2016 on electronic connectivity requirement
- 2017 - (March) - Dubai Land Department introduced mandatory Unified Ejari Tenancy Contracts which are template leases that must be used in all leasing transactions and can be supplemented by additional terms and conditions
- 2018 - Law No.8 of 2017 (VAT Law) provides the framework for implementation of VAT in the UAE.



ТРЕНДЫ

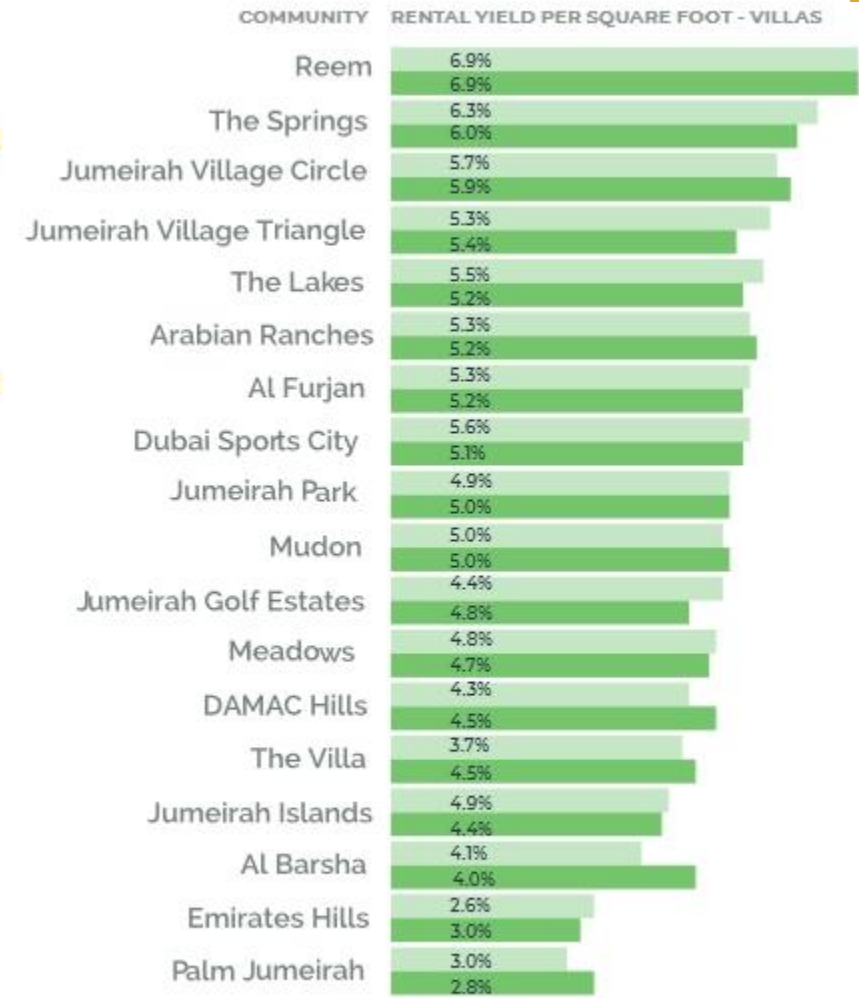
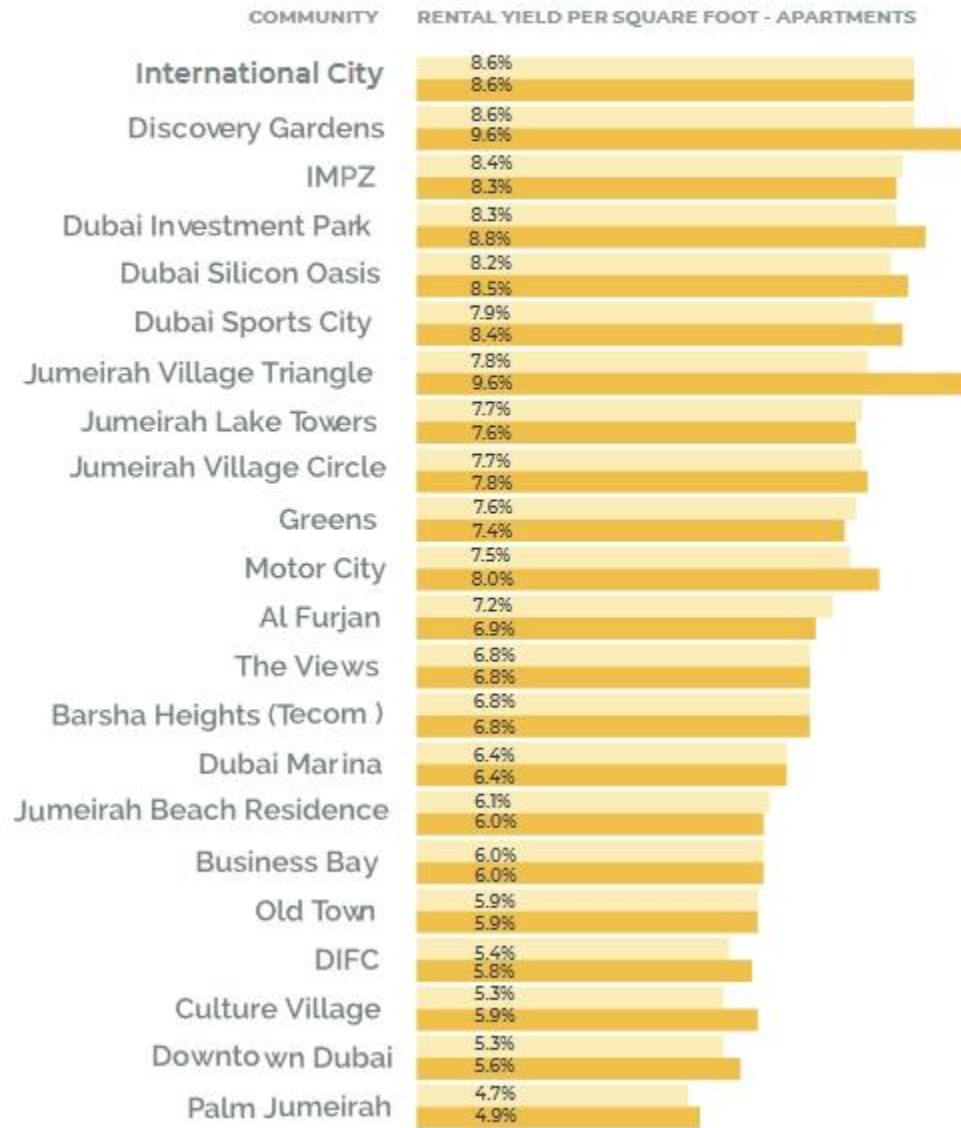
1. Коррекция цен
2. Рынок покупателя
3. Клиентоориентированность
4. Визовые возможности
5. Фокус на средний сегмент
6. Люкс проекты расцветают
7. Экспо-2020 и Стратегия-2030
8. Восстановление
9. Регулирование
10. Новые технологии



СТУДИЯ

1-спальня

| | | |
|--------------------------|------------|------------|
| <i>Discovery Gardens</i> | 90,000 \$ | 140,000 \$ |
| <i>JVC</i> | 115,000 \$ | 205,000 \$ |
| <i>JLT</i> | 165,000 \$ | 275,000 \$ |
| <i>Dubai Marina</i> | 200,000 \$ | 315,000 \$ |
| <i>JBR</i> | 260,000 \$ | 380,000 \$ |





Сбор

Сборы Земельного Департамента (Dubai Land Department fee)

Регистрационный сбор

Сбор агентства недвижимости

Сумма

4% от стоимости + 580 дрхм админ.сбор

Для недвижимости дешевле 500,000 дрхм: 2,100 дрхм

Для недвижимости дороже 500,000 дрхм: 4,200 дрхм

Обычно 2% от стоимости + 5% НДС



Сбор

Заявка на ипотеку

Сборы Земельного Департамента за регистрацию ипотеки

Сертификат по оценке недвижимости

Сумма

До 1% от суммы займа + 5% НДС

0.25% от суммы займа + 290 дрхм

От 2,500 дрхм до 3,500 дрхм + 5% НДС

Для недвижимости на первичном рынке



Dubai-Realty.com

Беспроцентные рассрочки

от 3 до 10 лет

* отсутствие автоматического обмена банковскими данными по резидентам

** возможность пользоваться преимуществами Договоров об избежании двойного налогообложения

Для недвижимости на первичном рынке



Dubai-Realty.com

Сбор

Сборы Земельного Департамента (Dubai Land Department fee)

Сумма

4% от стоимости + 580 дрхм админ.сбор



Защита потока инвестиций

- Для первичной недвижимости: аудитуемые Escrow счета застройщиков
- Для вторичной недвижимости: Manager's cheques (гарантированные банком чеки, подтверждающие наличие средств на счете для сделки)

Защита права собственности

- Проверка собственника через реестр в приложении Земельного Департамента
- Передача права собственности и оплата происходит в гос.оргane в присутствии Регистратора



Какие документы подтверждают собственность



Dubai-Realty.com

https://oqood.ae/certificates/Telerik.ReportViewer.axd?instanceID=05...

| | | | |
|------------------|-----------------------|--------------------|------------------------------|
| Issue Date | 21-07-2019 | تاريخ الإصدار | 21-07-2019 |
| Mortgage Status: | Not mortgaged | غير مرهونة | ثالة الرهن: |
| Property Type: | Flat سكنيه | شقة سكنيه | ع. العقار: |
| Community: | Marsa Dubai | مرسى دبي | منطقة: |
| Plot No: | 3641 | | تم الأرض: |
| Municipality No: | 392 - 6997 | | تم البلدية: |
| Building No: | | | تم المبنى: |
| Building Name: | Bluewaters Residences | بلو واترز ريزيدنسز | سم المبنى: |
| Property No: | | | تم العقار: |
| Floor No: | | | تم الطابق: |
| Parkings: | G29 | | مواقف: |
| Suite Area : | 96.30 | | مساحة الداخلية: |
| Balcony Area : | 9.45 | | مساحة البلكونة: |
| Area Sq Meter : | 105.75 | | مساحة الكلية متر مربع : |
| Area Sq Feet : | 1,138.28 | | مساحة الكلية بالقدم المربع : |
| Common Area: | 130.74 | | مساحة المشتركة: |

| Owners and their shares: | Area (Sq Meter) | المساحة بالمتر المربع \ | أسماء الملاك وحصصهم: |
|---|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|
| (4931679) BLUE WATERS RESIDENTIAL L.L.C | 105.75 | | بلو واترز ريزيدنسز ش.ذ.م.م (4931679) |
| Buyers and their shares: | Area (Sq Meter) | المساحة بالمتر المربع \ | أسماء المشترين وحصصهم: |
| | 105.75 | | |

Purchased from BLUE WATERS RESIDENTIAL L.L.C for the amount 2385000 Dirham Two Million and Three Hundred and Eighty Five Thousand Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of the jointly owned property declaration of the above mentioned community and to the regulations issued in accordance with it as may be amended from time to time

ت بالشراء من بلو واترز ريزيدنسز ش.ذ.م.م بمبلغ وقدره ٢٣٨٥٠٠٠ درهم بلونان و ثلاثمائة وخمسة و ثمانون ألفاً درهماً فقط لا غير
يخضع هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللوائح والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر

Approved Signature توقيع معتمد



61834/2019

دائرة الأراضي والأموال (775) DUBAI LAND DEPARTMENT

- This certificate is electronically issued and no signature is required
- Any scratches or changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

2 / 2

ذ الملكية مساندة الكترونياً والتمتع إلى توقيع
في حال وجود أي كشط أو تغير في الملكية تعتبر لائحة
مع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المذكورين

شهادة ملكية عقار

Title Deed

| | | | |
|------------------|---|----------------------------------|--------------------------------|
| Issue Date | 04/06/2018 | تاريخ الإصدار | 04/06/2018 |
| Mortgage Status: | Mortgaged in favor of (ABU DHABI COMMERCIAL BANK) | مرهون لصالح (بنك ابوظبي التجاري) | حالة الرهن: |
| Property Type: | Flat سكنيه | شقة سكنيه | نوع العقار: |
| Community: | Al Thanyah Fifth | التنبيه الخامسة | المنطقة: |
| Plot No: | 1250 | | رقم الأرض: |
| Municipality No: | 393 - | | رقم البلدية: |
| Building No: | 1 | | رقم المبنى: |
| Building Name: | TOWER | تاور | اسم المبنى: |
| Property No: | 16 | | رقم العقار: |
| Floor No: | 16 | | رقم الطابق: |
| Parkings: | DMCC-10 | DMCC-10 | المواقف: |
| Suite Area : | 179.91 | | المساحة الداخلية: |
| Balcony Area : | 6.50 | | مساحة البلكونة: |
| Area Sq Meter : | 186.41 | | المساحة الكلية متر مربع : |
| Area Sq Feet : | 2,006.50 | | المساحة الكلية بالقدم المربع : |
| Common Area: | 35.93 | | المساحة المشتركة: |

| Owners numbers and their shares: | Area (Sq Meter) | المساحة بالمتر المربع \ | أرقام و أسماء الملاك وحصصهم: |
|----------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------------|
| | 186.41 | | |

Purchased from KA by the Land Registration No. : 44 Date 04/06/2018 for the amount 1900000 Dirham One Million and Nine Hundred Thousand Dirhams Only Dirhams

الت بالشراء من رقم بتاريخ ٠٤/٠٦/٢٠١٨ بمبلغ وقدره ١٩٠٠٠٠٠ درهم مليون و تسعمائة ألفاً درهماً فقط لا غير

يخضع هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللوائح والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر

This property and its ownership is subject to the terms of the jointly owned property declaration of the above mentioned community and to the regulations issued in

Approved Signature توقيع معتمد



444

دائرة الأراضي والأموال (775) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- This certificate is electronically issued and no signature is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكتشين
- هذه الملكية مساندة الكترونياً والتمتع إلى توقيع
- في حال وجود أي تغير في الملكية تعتبر لائحة
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المذكورين

*новостройки / оплата на этапе строительства

*первичное жилье или вторичное жилье



Dubai-Realty.com

Ищем партнеров





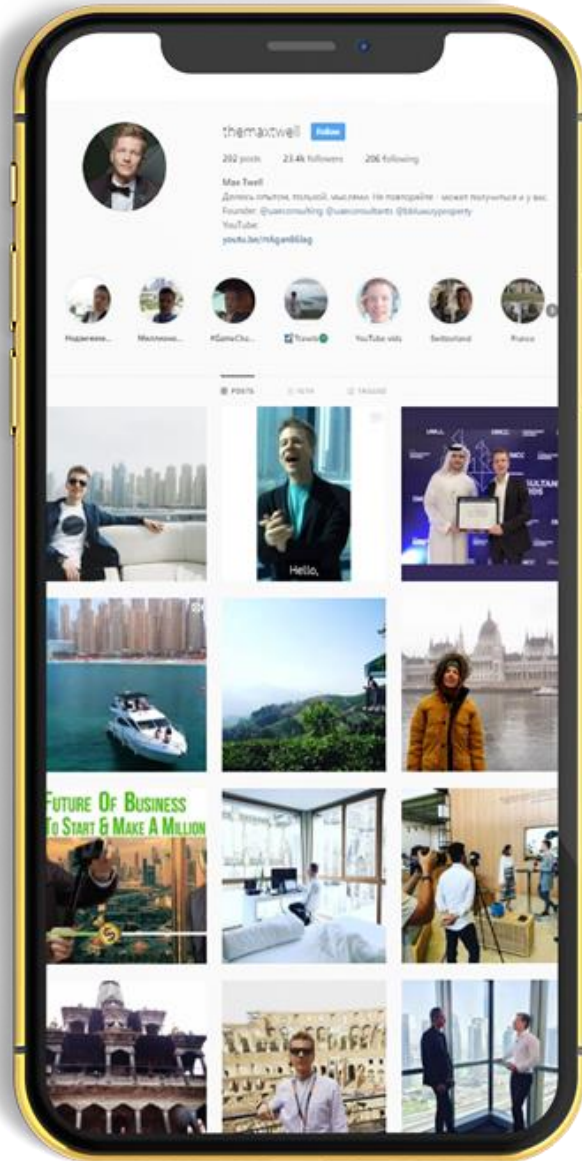
Dubai-Realty.com



mt@dubai-realty.com



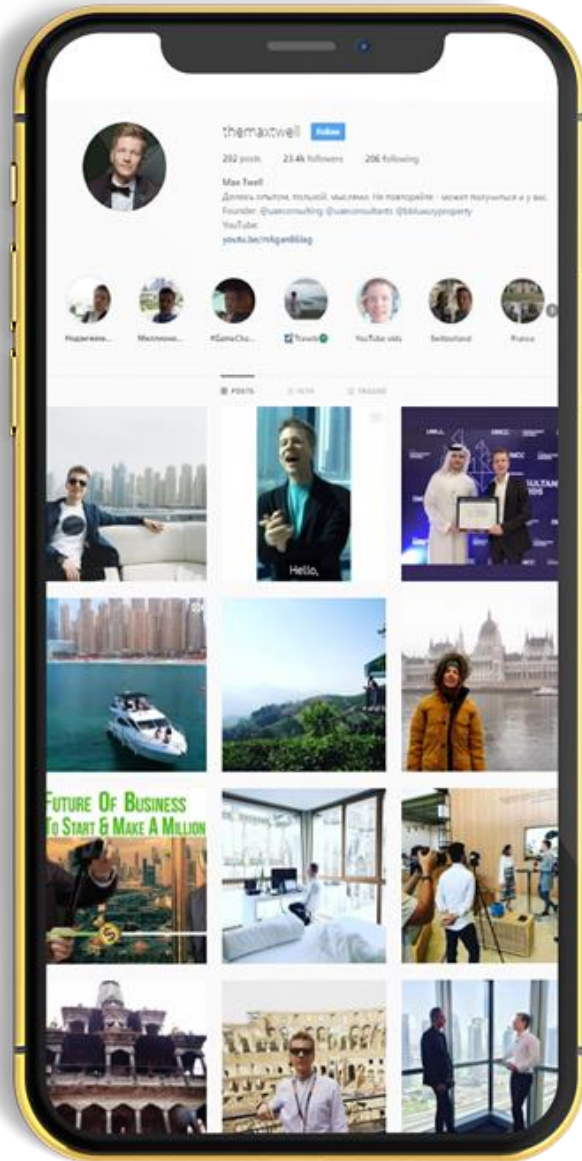
Dubai-Realty.com



@theMaxTwell



Dubai-Realty.com



+971 55 9100 176



Dubai-Realty.com



ВОПРОСЫ?



Dubai-Realty





Dubai-Realty.com

СПАСИБО



Максим Тяжкин
+971 55 9100 176
mt@dubai-realty.com