ASHUR LAW FIRM

Uzbekistan Introduces New Investment Incentives for Projects Worth USD 50 Million and Above

On 10 November 2026, the President of the Republic of Uzbekistan signed Presidential Decree No. PF-243 introducing a special legal regime aimed at supporting large-scale urban development projects in Tashkent and other designated areas.

The decree is particularly relevant for foreign investors considering projects in real estate, hospitality, healthcare, education, commercial property and infrastructure.

One of its key features is the introduction of a package of investment incentives for qualifying urban development projects with a total investment value of at least USD 50 million.

1. Tax and financial incentives

Among the most significant measures introduced by the decree are:

- ✓ a 1% corporate income tax rate on income derived from leasing and selling project properties, for five years where direct investments amount to at least USD 50 million, ten years for investments of at least USD 100 million, and fifteen years for investments of at least USD 500 million.
- ✓ exemption from property tax and land tax for 20 years for qualifying projects.
- ✓ exemption from VAT on the value of services purchased from foreign individuals and legal entities that do not operate in Uzbekistan.
- ✓ exemption from customs duties on construction machinery, equipment, spare parts, construction materials, furniture and metal structures imported for the project's own needs.
- ✓ exemption from taxation of dividends reinvested in Uzbekistan until 1 January 2040.

2. Preferential conditions for foreign specialists

The decree also introduces favourable conditions for attracting international professionals. Foreign architects, engineers, designers and other highly qualified specialists whose annual salary exceeds USD 50,000 may benefit from simplified employment and immigration procedures.

In particular, they are exempt from obtaining work permits and certain related state and consular fees. Their employment income is subject to a 1% personal income tax and social tax rate for up to three years.

3. Land allocation and construction procedures

In addition to tax incentives, the decree provides investors with more flexible conditions for implementing construction projects. These include:

- ✓ special land lease arrangements through electronic auctions and the Swiss Challenge procedure.
- ✓ instalment payments for land lease obligations, with periods ranging from four to seven years depending on the investment amount.
- ✓ the possibility of extending the initial land lease term by up to three years in certain circumstances.
- ✓ the ability to amend approved master plans in accordance with the established procedure.

- ✓ the use of international and foreign technical standards in design, construction and commissioning.
- ✓ permission to carry out construction and installation works on a 24/7 basis.
- ✓ the introduction of the Fast-Track and EPC approach, allowing design, procurement and construction activities to proceed simultaneously.
- ✓ the decree also provides for infrastructure-related payment arrangements, including the possibility of paying certain infrastructure charges in instalments over a period of up to 20 years.

4. Which Territories and Projects Are Covered by the New Regime?

The special legal regime applies to designated areas of New Tashkent and the Shirin area in Samarkand. The decree covers not only residential and commercial real estate projects but also a range of other sectors, including:

- ✓ Hotel complexes;
- ✓ Shopping and business centres;
- ✓ Medical facilities;
- ✓ Educational institutions;
- ✓ Sports and cultural facilities;
- ✓ Theme parks and recreational complexes;
- ✓ Infrastructure facilities;
- ✓ High-rise buildings of 200 metres or more.

Accordingly, the new framework is designed to attract investment not only in individual construction projects but also in the development of comprehensive urban infrastructure.

5. A broader approach to attracting foreign investment

The new framework reflects Uzbekistan's intention to attract not only capital, but also international expertise, established business brands and modern construction practices.

The special regime covers designated territories in New Tashkent and the Shirin area of Samarkand, with eligible projects falling into several categories, including hotels, shopping centres, business centres, medical and educational institutions, sports and cultural facilities, and infrastructure projects. For investors, the decree creates opportunities to structure large-scale projects under more favourable tax, land-use and administrative conditions.

However, the availability of these incentives is subject to specific eligibility criteria, investment thresholds and the requirements of the special legal regime. The relevant benefits and obligations must also be reflected in the investment agreement concluded with the respective directorate.

6. Conclusion

Presidential Decree No. PF-243 is an important step towards creating a more attractive environment for large-scale urban development and foreign investment in Uzbekistan.

For international investors, developers and construction companies, the new framework offers an opportunity to reassess the commercial viability of projects in the designated territories and consider Uzbekistan as a destination for long-term investment.

Новые инвестиционные возможности в Узбекистане: льготы для проектов стоимостью от 50 млн долларов США

10 ноября 2026 года Президент Республики Узбекистан подписал Указ № УП-243 «О мерах по поддержке крупных градостроительных проектов с высоким мультипликативным эффектом в городе Новый Ташкент и регионах». Документ направлен на привлечение крупных иностранных инвестиций, развитие современной городской инфраструктуры и создание благоприятных условий для реализации масштабных инвестиционных проектов.

Особый интерес указ представляет для инвесторов и девелоперов, работающих в сферах недвижимости, гостиничного бизнеса, здравоохранения, образования, коммерческой недвижимости и инфраструктуры.

Одним из ключевых нововведений стало введение специального правового режима для отдельных градостроительных проектов с объемом инвестиций от 50 млн долларов США.

1. Налоговые и финансовые льготы

Указ предусматривает целый ряд налоговых и финансовых преференций для соответствующих инвестиционных проектов. Среди наиболее значимых:

- ✓ пониженная ставка налога на прибыль от сдачи в аренду и реализации объектов проекта: сроком на 5 лет при объеме прямых инвестиций от 50 млн долларов США, на 10 лет – от 100 млн долларов США и на 15 лет – от 500 млн долларов США;
- ✓ освобождение от налога на имущество и земельного налога сроком на 20 лет;
- ✓ освобождение от НДС в предусмотренных – указом случаях при приобретении услуг у иностранных физических и юридических лиц, не осуществляющих деятельность в Узбекистане через постоянное учреждение;
- ✓ освобождение от таможенных пошлин при ввозе строительной техники, оборудования, запасных частей, строительных материалов, мебели и металлических конструкций для собственных нужд проекта;
- ✓ освобождение от налогообложения дивидендов, реинвестируемых на территории Узбекистана, до 1 января 2040 года.

2. Особые условия для привлечения иностранных специалистов

Отдельное внимание уделено возможности привлечения иностранных архитекторов, инженеров, проектировщиков и других квалифицированных специалистов.

Для иностранных специалистов, годовой фонд оплаты труда которых превышает 50 000 долларов США, предусмотрены упрощенные условия трудоустройства и пребывания в Узбекистане. В частности, для них не требуется получение подтверждения права на осуществление трудовой деятельности, а также предусмотрены освобождения от отдельных государственных пошлин и консульских сборов.

Кроме того, на срок до трех лет устанавливается ставка налога на доходы физических лиц и социального налога в размере 1%.

3. Земельные участки и упрощение строительных процедур

Помимо налоговых льгот, указ предусматривает специальные условия для получения и использования земельных участков, а также реализации строительных проектов. В частности, предусмотрены:

- ✓ специальный порядок предоставления земельных участков в аренду через электронные аукционы и механизм Swiss Challenge;
- ✓ возможность рассрочки арендных платежей на срок от 4 до 7 лет в зависимости от объема инвестиций;
- ✓ возможность однократного продления первоначального срока аренды на срок до трех лет при наличии предусмотренных оснований;
- ✓ возможность внесения изменений в утвержденные мастер-планы в установленном порядке;
- ✓ использование международных и зарубежных нормативно-технических документов при проектировании, строительстве и приемке объектов в эксплуатацию;
- ✓ возможность проведения строительно-монтажных работ в круглосуточном режиме (24/7);
- ✓ применение модели Fast-Track и EPC, позволяющей одновременно осуществлять проектирование, закупки и строительство;
- ✓ также предусмотрены специальные механизмы финансирования инфраструктуры, включая возможность рассрочки определенных платежей на срок до 20 лет.

4. Какие территории и проекты охватывает новый режим?

Специальный правовой режим распространяется на определенные территории Нового Ташкента и массива «Ширин» в Самарканде. При этом указ охватывает не только жилую и коммерческую недвижимость, но и ряд других направлений, включая:

- ✓ гостиничные комплексы;
- ✓ торговые и бизнес-центры;
- ✓ медицинские учреждения;
- ✓ образовательные учреждения;
- ✓ спортивные и культурные объекты;
- ✓ тематические парки и рекреационные комплексы;
- ✓ инфраструктурные объекты;
- ✓ высотные здания от 200 метров.

Таким образом, новый механизм ориентирован на привлечение инвестиций не только в строительство отдельных объектов, но и в создание комплексной городской инфраструктуры.

5. Что это означает для иностранных инвесторов?

Принятие Указа № УП-243 свидетельствует о стремлении Узбекистана создать более привлекательные условия для реализации крупных инвестиционных проектов, одновременно привлекая международную экспертизу, современные строительные технологии и известные зарубежные бренды.

Для иностранных инвесторов, девелоперов и строительных компаний предусмотренные меры могут существенно повлиять на экономику проектов, в частности за счет снижения налоговой нагрузки, упрощения административных процедур и предоставления более гибких условий землепользования.

Вместе с тем применение указанных преференций обусловлено соблюдением определенных критериев, включая категорию проекта, объем инвестиций, территорию реализации и условия специального правового режима. Соответствующие права и обязательства также должны быть отражены в инвестиционном соглашении с соответствующей дирекцией.

6. Заключение

Указ № УП-243 представляет собой важный шаг в развитии инвестиционной среды Узбекистана и формировании новых возможностей для реализации масштабных градостроительных проектов.

Для международных инвесторов данный документ открывает дополнительные возможности для рассмотрения Узбекистана в качестве площадки для долгосрочных инвестиций, особенно в сферах недвижимости, гостиничного бизнеса, строительства и инфраструктуры.