الضريبة على عقار في دبي: ما الذي يجب التصريح عنه ودفعه في بلدكم

كتبه أسامة حاج يحيى، مؤسس U810 Properties | آخر تحديث: 19.11.2026

دبي ما فيها ضريبة دخل على الأفراد، بس هاد ما بيحسم وضعكم الضريبي. بلدكم هو اللي بيقرر إذا لازم تصرّحوا فيه عن الإيجار أو عن الربح من البيع، وفي دول كثيرة بتفرض ضريبة على المقيمين فيها على الدخل من برّا. وعشان هيك افحصوا وضعكم مع محاسب ببلدكم. إذا كنتم مقيمين ضريبياً في إسرائيل، في قسم منفصل بآخر هاي الصفحة.

باختصار

- **بدبي:** الإمارات ما فيها ضريبة دخل على الأفراد.
- **ببلدكم:** كل دولة إلها قوانينها، وفي دول كثيرة بتفرض ضريبة على المقيمين فيها على الدخل من برّا، ومنه الإيجار.
- **شو تعملوا:** قبل ما تشتروا، اسألوا محاسب ببلدكم شو لازم تصرّحوا عن الإيجار وعن البيع وعن امتلاك العقار.

في هذا الدليل

01 بدبي: ما في ضريبة دخل على الأفراد
02 ببلدكم: القرار لبلدكم
03 شو تفحصوا ببلدكم
04 اتفاقيات الضرائب
05 ليش "معفى من الضريبة" مش كل القصة
06 شو تاخدوا معكم للمحاسب
07 شو اللي بفحصه بالمرافقة
08 للمقيمين ضريبياً في بريطانيا
09 للمقيمين ضريبياً في إسرائيل
10 للمقيمين ضريبياً في إسرائيل: متى لازم تصرّحوا
11 للمقيمين ضريبياً في إسرائيل: كيف بتصرّحوا عن دخل الإيجار من الخارج
12 للمقيمين ضريبياً في إسرائيل: مساران للضريبة على دخل الإيجار من الخارج
13 للمقيمين ضريبياً في إسرائيل: بعتم العقار: ضريبة أرباح رأس المال وإشعار خلال 30 يوماً
14 للمقيمين ضريبياً في إسرائيل: الضريبة الإضافية
15 للمقيمين ضريبياً في إسرائيل: الاتفاقية بين إسرائيل والإمارات
16 للمقيمين ضريبياً في إسرائيل: ليش "معفى من الضرائب" مش كل القصة
17 للمقيمين ضريبياً في إسرائيل: شو بتحضّروا للمحاسب

01 بدبي: ما في ضريبة دخل على الأفراد

بحسب البوابة الرسمية لحكومة الإمارات، ما في ضريبة دخل على الأفراد في الإمارات. بس بتضل عليكم تكاليف الشراء والتملّك، مثل رسوم التسجيل ورسوم الخدمات (شوفوا دليل تكاليف الشراء).

02 ببلدكم: القرار لبلدكم

كل دولة بتحط قوانين الضرائب تبعتها. في دول كثيرة بتفرض ضريبة على المقيمين فيها على الدخل من كل العالم، وهاد ممكن يشمل إيجار عقار برّا البلد. ودول ثانية بتفرض الضريبة بالأساس على الدخل اللي مصدره جوّا البلد.

وعشان هيك جملة "ما في ضرايب بدبي" ما بتقول لكم شو عليكم ببلدكم.

03 شو تفحصوا ببلدكم

هاي أسئلة منيحة تاخدوها معكم لمحاسب ببلدكم:

- لازم أصرّح عن إيجار العقار؟ وكيف؟
- شو بصرّح وشو بدفع لما أبيع، حتى لو بعت بخسارة؟
- لازم أصرّح إن عندي عقار برّا، أو إني حوّلت مبلغ كبير؟
- في مواعيد لازم ألتزم فيها، مثلاً بعد البيع؟
- كيف سعر الصرف بيأثّر على حساب الربح؟

04 اتفاقيات الضرائب

اتفاقيات الضرائب بتحدد مين من الدولتين بيقدر يفرض ضريبة على شو، وكيف تتجنبوا الدفع مرتين. بحسب The National، وقّعت الإمارات 146 اتفاقية من هالنوع لآخر 2024. افحصوا مع محاسبكم إذا في اتفاقية مع بلدكم وشو مكتوب فيها.

الدول اللي بتفرض ضريبة على الدخل الأجنبي للمقيمين فيها عادةً بتخصم الضريبة اللي اندفعت برّا. بس لما ما تندفع ضريبة بالإمارات، ممكن ما يكون في شي ينخصم، وعشان هيك الاتفاقية مش بالضرورة تعفيكم من الضريبة ببلدكم.

05 ليش "معفى من الضريبة" مش كل القصة

أحياناً بتلاقوا بمواد التسويق عن دبي جملة "معفى 100% من الضريبة". حتى لو هاد صحيح بدبي، هو ما بيقول شي عن اللي لازم تصرّحوا عنه أو تدفعوه ببلدكم. وعشان هيك مش فكرة منيحة تبنوا خطتكم على هالجملة بدون ما تفحصوا.

06 شو تاخدوا معكم للمحاسب

منيح تحتفظوا بهالمستندات من البداية. القائمة من تجربة الشراء تبعتي، وممكن محاسبكم يطلب غيرها:

- عقد البيع والشراء (SPA) وتأكيد التسجيل (Oqood، وبعدها Title Deed).
- كشوف الحساب من المطوّر (SOA) وتأكيدات التحويل (SWIFT).

- عقد الإيجار وتقارير شركة الإدارة، إذا في شركة.
- مستندات البيع، إذا بعتوا.

07 شو اللي بفحصه بالمرافقة

أنا مش محاسب، وما بحسب الضريبة وما بنصحكم كيف تصرّحوا. بالمرافقة بساعدكم تحتفظوا من البداية بالمستندات اللي رح يطلبها المحاسب، وبذكّركم تفحصوا واجب التصريح من السنة اللي بتبلّشوا فيها تحويل المصاري، وبوصلكم بأصحاب الاختصاص وقت الحاجة.

08 للمقيمين ضريبياً في بريطانيا

بريطانيا بتقول إن المقيمين فيها عادةً بيدفعوا ضريبة على الدخل الأجنبي، وبتذكر إيجار العقارات برّا كمثال. اسألوا مستشار ضرائب في بريطانيا كيف بينطبق هالشي عليكم.

09 للمقيمين ضريبياً في إسرائيل

كل اللي من هون وطالع بينطبق بس على المقيمين ضريبياً في إسرائيل.

10 للمقيمين ضريبياً في إسرائيل: متى لازم تصرّحوا

الحالة	ما الذي يُصرَّح عنه	أين
العقار مؤجَّر	دخل الإيجار	في التقرير السنوي (النموذج 1301)، أو في المسار المختصر بالنموذج 5329
بعتم العقار	الربح أو الخسارة من البيع	إشعار بالنموذج 1399 (نموذج الأفراد) خلال 30 يوماً من تاريخ البيع، ثم في التقرير السنوي أيضاً
لديكم أصول في الخارج بقيمة 2,086,000 شيكل أو أكثر	مجرد امتلاكها يُلزم بتقديم تقرير سنوي	النموذج 1301
حوّلتم إلى الخارج 500,000 شيكل أو أكثر خلال 12 شهراً	مجرد التحويل يُلزم بتقديم تقرير سنوي	النموذج 1301

الحدّين الأخيرين واردين بنموذج التقرير السنوي لسنة 2025، وممكن يتغيّروا من سنة للثانية. حدّ الأصول في الخارج بيشمل كمان أصول الزوج أو الزوجة والأبناء اللي ما بلغوا 18 سنة. واللي بيدفع للمطوّر على دفعات بيوصل أحياناً لحدّ التحويلات حتى قبل التسليم، عشان هيك بيستاهل تفحصوا الأمر مع محاسب من السنة اللي بتبدأوا فيها الدفع.

11 للمقيمين ضريبياً في إسرائيل: كيف بتصرّحوا عن دخل الإيجار من الخارج

بتعرض سلطة الضرائب في إسرائيل على المقيمين اللي عندهم دخل من الخارج مش من عمل تجاري، مثل تأجير شقة، **مسار تصريح مختصر**. وهو النموذج 5329، "تفاصيل عن الدخل والأصول خارج البلاد". بيتقدّم بفرع سلطة الضرائب بحسب

عنوان السكن، وبيندفع بمكتب البريد أو بمكتب مأمور التقييم. واللي بيقدّم تقرير سنوي كامل (النموذج 1301) بيصرّح فيه، وبالنموذج في سطر منفصل لدخل الإيجار من الخارج بمسار 15%.

12 للمقيمين ضريبياً في إسرائيل: مساران للضريبة على دخل الإيجار من الخارج

على دخل الإيجار من عقار في الخارج، اللي مش دخل من عمل تجاري، في طريقتين لدفع الضريبة في إسرائيل:

	مسار 15% (المادة 122أ)	المسار العادي (شرائح الضريبة)
نسبة الضريبة	15% من الدخل	بحسب شرائح الضريبة. لمن لم يبلغ 60 عاماً، الشريحة الأولى على الدخل الذي ليس من العمل هي 31%، وترتفع الشرائح حتى 47%. ومن سن 60 تنطبق شرائح الدخل من العمل
خصم المصروفات	لا يوجد، باستثناء الاستهلاك	تُخصم المصروفات التي أُنفقت لإنتاج الدخل، بحسب القواعد العادية
المقاصّة والخصم الضريبي والإعفاء	لا مقاصّة ولا خصم ضريبي ولا إعفاء، ولا خصم مقابل ضريبة دُفعت في الخارج	بحسب القواعد العادية

المسار المناسب لكم بيعتمد على حجم الدخل، والمصروفات، والعمر، وباقي دخلكم. عشان هيك بيتم الاختيار مع محاسب، ومش بحسب جدول.

13 للمقيمين ضريبياً في إسرائيل: بعتم العقار: ضريبة أرباح رأس المال وإشعار خلال 30 يوماً

بيع عقار في الخارج لازم تصرّحوا عنه في إسرائيل، حتى لما يكون البيع بخسارة.

- **الضريبة:** على الجزء من الربح الحقيقي اللي تراكم من 1 يناير 2012 وحتى البيع، بيدفع الفرد ضريبة بتوصل لـ 25%. أما الجزء اللي تراكم قبل هيك فبينحسب بقواعد ثانية: لغاية 2002 حسب الشريحة الحدّية للبائع، وبين 2003 و2011 بنسبة 20%. الربح الحقيقي هو الربح بعد خصم ارتفاع مؤشر الأسعار. وإذا كان الدخل السنوي عالي، ممكن كمان تنطبق الضريبة الإضافية (شوفوا لاحقاً). والمهاجرين الجدد والمقيمين العائدين القدامى ممكن يكونوا معفيين من الضريبة على بيع هيك، شوفوا دليل الإقامة الذهبية والإقامة الضريبية.
- **الإشعار:** خلال 30 يوم من تاريخ البيع بتقدموا لسلطة الضرائب إشعار ببيع أصل (النموذج 1399 للأفراد)، مع حساب الربح أو الخسارة، وبتدفعوا دفعة مقدّمة على حساب الضريبة. وبيتقدّم نموذج منفصل لكل عقار انباع.
- **التقرير السنوي:** الإشعار بيُستخدم كمان كملحق للتقرير السنوي. واللي بيقدّم التقرير السنوي عبر الإنترنت بيعبّئه هناك كمان.

كيف بينحسب الربح، بما في ذلك أثر سعر صرف الدرهم مقابل الشيكل والاستهلاك اللي انخصم خلال سنوات التأجير، هذا شغل المحاسب. وبيستاهل تتوجهوا إليه قبل التوقيع على البيع، ومش بعده.

بدكم تبيعوا قبل التسليم؟ راجعوا دليل بيع عقار قيد الإنشاء، وافحصوا مع محاسب شو بيعني هذا بالنسبة للتصريح في إسرائيل.

14 للمقيمين ضريبياً في إسرائيل: الضريبة الإضافية

بالسنة اللي بتبيعوا فيها بربح كبير، ممكن يتجاوز دخلكم سقف الضريبة الإضافية (721,560 شيكل بالسنة)، عشان هيك بيستاهل تفحصوا هذا الأمر مسبقاً مع محاسب.

15 للمقيمين ضريبياً في إسرائيل: الاتفاقية بين إسرائيل والإمارات

وقّعت إسرائيل والإمارات العربية المتحدة في 31 مايو 2021 اتفاقية لمنع الازدواج الضريبي. دخلت حيّز التنفيذ في نهاية 2021، وبحسب وزارة المالية الإسرائيلية تُطبَّق اعتباراً من 1 يناير 2022.

بحسب الاتفاقية، يحق للإمارات أيضاً فرض الضريبة على دخل الإيجار وعلى ربح بيع عقار يقع فيها، وتمنح إسرائيل خصماً مقابل الضريبة التي دُفعت هناك. لكن لا توجد في الإمارات ضريبة دخل على الأفراد، لذلك لا توجد عادة ضريبة أجنبية للمقاصّة، وتُدفع الضريبة في إسرائيل كاملة. وفي مسار 15% لا يوجد أصلاً خصم مقابل الضريبة الأجنبية. النص الكامل للاتفاقية منشور على موقع وزارة المالية الإسرائيلية. كيف تنطبق على عقاركم، يُفحص مع محاسب.

16 للمقيمين ضريبياً في إسرائيل: ليش "معفى من الضرائب" مش كل القصة

بالمواد التسويقية عن دبي بتظهر أحياناً عبارة "100% tax-free". حتى لو كان هذا صحيح في دبي، بيضل المقيم في إسرائيل ملزم بالتصريح في إسرائيل عن دخل الإيجار وعن ربح البيع، وأحياناً عن مجرد امتلاك العقار. عشان هيك ما بننصح تبنوا خطة على هذه العبارة بدون فحص.

17 للمقيمين ضريبياً في إسرائيل: شو بتحضّروا للمحاسب

لما حوّلت الدفعات للمطوّر، صرّحت للبنك وقت التحويل، ولسلطة الضرائب كمان، إنّ التحويلات هي دفعات لشراء العقار. وعشان هيك بتحتاجوا لمستندات بتبيّن شو اشتريتوا وليش طلعت الأموال، وبيستاهل تحتفظوا فيها من البداية. هذه القائمة مبنية على تجربتي الشخصية، وممكن تتغيّر المتطلبات بحسب شو بيطلبه البنك وسلطة الضرائب:

- عقد البيع والشراء (SPA) وتأكيد التسجيل (Oqood، ثم سند الملكية).
- كشوف الحساب من المطوّر (SOA) وتأكيدات التحويل (SWIFT).
- عقد الإيجار، وتقارير شركة الإدارة إن وُجدت.
- مستندات البيع، عند البيع.

أسئلة شائعة

بدفع ضريبة دخل بدبي على إيجار عقاري؟

بحسب البوابة الرسمية لحكومة الإمارات، ما في ضريبة دخل على الأفراد في الإمارات. أما شو لازم تصرّحوا أو تدفعوا ببلدكم، فهاد سؤال ثاني.

لازم أصرّح ببلدي عن عقار بدبي؟

بيعتمد على بلدكم. في دول كثيرة بتفرض ضريبة على المقيمين فيها على الدخل من برّا، فافحصوا مع محاسب هناك، ويفضّل قبل ما تشتروا.

اتفاقية الضرائب بتعفيني من الضريبة ببلدي؟

مش بالضرورة. لما ما تندفع ضريبة بالإمارات، ممكن ما يكون في شي ينخصم. افحصوا مع محاسب شو مكتوب بالاتفاقية مع بلدكم.

للمقيمين ضريبياً في إسرائيل: ما في ضريبة في دبي، فليش أدفع في إسرائيل؟

لأنه المقيم في إسرائيل ملزم بالضريبة في إسرائيل على الدخل من الخارج كمان. وكونه دبي ما أخذت ضريبة ما بيعفي من التصريح والدفع في إسرائيل.

للمقيمين ضريبياً في إسرائيل: هل بتعفيني الاتفاقية مع الإمارات من الضريبة في إسرائيل؟

لا. الاتفاقية بتمنع الدفع المزدوج، وبتمنح إسرائيل خصم مقابل الضريبة اللي اندفعت في الإمارات. بس ما في بالإمارات ضريبة دخل على الأفراد، عشان هيك عادةً ما في شي للمقاصّة، وبتندفع الضريبة في إسرائيل كاملة.

للمقيمين ضريبياً في إسرائيل: اشتريت على الخارطة وما عندي إيجار بعد. هل لازم أصرّح؟

ممكن. بحسب التقرير السنوي لسنة 2025، اللي حوّل للخارج 500,000 شيكل أو أكثر خلال 12 شهر، أو بيملك أصول في الخارج بقيمة 2,086,000 شيكل أو أكثر، ملزم بتقديم تقرير سنوي حتى بدون دخل. هذا الأمر بتفحصوه مع محاسب.

للمقيمين ضريبياً في إسرائيل: أيهم أحسن، 15% ولا المسار العادي؟

ما في إجابة واحدة. الموضوع بيعتمد على حجم الدخل، والمصروفات، والعمر، وباقي دخلكم، عشان هيك بيتقرّر مع محاسب.

للمقيمين ضريبياً في إسرائيل: بعت بخسارة. هل لازم أصرّح؟

نعم. بحسب سلطة الضرائب، لازم تصرّحوا عن بيع عقار في الخارج خلال 30 يوم، حتى لما يكون البيع بخسارة.

المصادر

- الضريبة على الدخل الأجنبي للمقيمين، ومنه إيجار العقار برّا: GOV.UK, Tax on foreign income (تم التحقق 31.10.2026)؛ Wikipedia, International taxation (تم التحقق 31.10.2026).
- احتساب الضريبة المدفوعة برّا: Wikipedia, International taxation (تم التحقق 31.10.2026).
- 146 اتفاقية موقّعة لآخر 2024: The National, 29.06.2025. مصدر ثاني، أكثر من 140: Titan Wealth International (تم التحقق 31.10.2026).
- المادة 122أ (مسار 15%، الاستهلاك فقط، دون مقاصّة أو خصم ضريبي أو إعفاء، بما في ذلك الخصم مقابل الضريبة الأجنبية): أمر ضريبة الدخل على موقع Nevo، المادة 122أ؛ النموذج 1301 لسنة 2025، سلطة الضرائب في إسرائيل، السطر 25 "دخل من إيجار شقة في الخارج بحسب المادة 122أ، ضريبة بنسبة 15%"؛ نص الأمر على موقع Hilan (فُحص في 13.10.2026).
- المسار العادي (من 31% إلى 47% لمن لم يبلغ 60 عاماً، ومن سن 60 شرائح الدخل من العمل): أمر ضريبة الدخل على موقع Nevo، المادة 121؛ Kol Zchut، شرائح ضريبة الدخل 2026 (فُحص في 13.10.2026).
- الضريبة الإضافية (3%، و2% إضافية على الدخل من مصدر رأسمالي منذ 2025، بسقف 721,560 شيكل، مع تجميد من 2025 حتى 2027): أمر ضريبة الدخل على موقع Nevo، المادتان 121ب و120ب(هـ)؛ النموذج 1301 لسنة 2025 (السقف 721,560 شيكل)؛ Kol Zchut، شرائح ضريبة الدخل (السقف والنسبتان، 2026) (فُحص في 13.10.2026).

- البيع: حتى 25% على الربح الحقيقي، وإشعار ودفعة مقدّمة خلال 30 يوماً: أمر ضريبة الدخل على موقع Nevo، المادة 91(ب)(1) والمادة 91(د)(1)؛ سلطة الضرائب في إسرائيل، إشعار ببيع أصل بحسب المادة 91 (النموذج 1399 للأفراد) (عقار خارج إسرائيل، 30 يوماً، حتى عند الخسارة، نموذج منفصل لكل عقار، دفع الضريبة، ملحق للتقرير السنوي)؛ Bizportal، ضريبة أرباح رأس المال على بيع شقة في الخارج (29.02.2012: يسري الأمر وليس قانون ضريبة العقارات، و25% على الربح الحقيقي من 2012 فصاعداً) (فُحص في 13.10.2026).
- حدود التقرير السنوي (أصول في الخارج بقيمة 2,086,000 شيكل تشمل الزوج أو الزوجة والأبناء، وتحويل 500,000 شيكل خلال 12 شهراً): النموذج 1301 لسنة 2025، سلطة الضرائب في إسرائيل؛ Dray & Dray، من ملزم بتقديم تقرير سنوي (15.08.2025) (فُحص في 13.10.2026).
- النموذج 5329، المسار المختصر، أين يُقدَّم وكيف يُدفع: سلطة الضرائب في إسرائيل، تفاصيل عن الدخل والأصول خارج البلاد (فُحص في 13.10.2026).
- الاتفاقية: التوقيع، والتطبيق اعتباراً من 1 يناير 2022: وزارة المالية في إسرائيل، الاتفاقيات الدولية، الإمارات العربية المتحدة (تاريخ التوقيع 31/05/2021، والتطبيق من 01/01/2022)؛ نص الاتفاقية بالعبرية، وزارة المالية في إسرائيل، المادة 29 (التطبيق من 1 يناير من السنة التالية لدخولها حيّز التنفيذ)؛ UAE Ministry of Finance, list of tax treaties (PDF) وY-Tax (دخول حيّز التنفيذ في ديسمبر 2021، والتطبيق من 1 يناير 2022)؛ إعلان التوقيع، 31.05.2021 (فُحص في 13.10.2026).
- ما تنصّ عليه الاتفاقية بشأن العقارات والخصم الضريبي: نص الاتفاقية، المادة 6 (الدخل من الأموال غير المنقولة)، والمادة 13(1) (الأرباح من الأموال غير المنقولة)، والمادة 23(1) (تمنح إسرائيل خصماً بقيمة الضريبة التي دُفعت في الإمارات) (فُحص في 13.10.2026).
- لا توجد ضريبة دخل على الأفراد في الإمارات: u.ae, Taxation؛ Chambers, Private Wealth 2026, UAE (المصدر نفسه كما في دليل بيع عقار قيد الإنشاء) (فُحص في 13.10.2026).
- "100% tax-free": كتيّب لمشروع في دبي (فُحص في 13.10.2026).
- التصريح للبنك ولسلطة الضرائب، وقائمة المستندات: تجربتي الشخصية، 2024.

عندكم سؤال عن الضريبة ببلدكم؟

احكولي عن وضعكم، وبنراجع مع بعض شو الأحسن تسألوا المحاسب عنه.

إرسال رسالة واتساب ←

هاي معلومات عامة وصحيحة لتاريخ التحديث. القسم الخاص بالمقيمين ضريبياً في إسرائيل مبني على أمر ضريبة الدخل وعلى منشورات سلطة الضرائب ووزارة المالية هناك. هاي مش استشارة ضريبية ومش بديل عن محاسب أو مستشار ضرائب. U810 مش محاسب ومش مستشار ضرائب، وبيوصلكم بأصحاب الاختصاص عند الحاجة.