القسم 6 من الدليل: الشراء على الخارطة في دبي: ماذا تدفعون يوم الشراء، وماذا قد يحدث للسعر بعد التوقيع

للمشترين من إسرائيل: مقارنة مع عقار للاستثمار في إسرائيل

كتبه أسامة حاج يحيى، مؤسس U810 Properties | آخر تحديث: 16.11.2026

الإسرائيليون اللي عندهم شقة في إسرائيل بيفكروا أحياناً وين يشتروا الشقة التالية. بالنقطتين اللي فوق، الفرق بين إسرائيل ودبي واضح.

الموضوع	شقة إضافية في إسرائيل	عقار في دبي
الضريبة أو الرسوم يوم الشراء	8% حتى 6,055,070 شيكل، و10% على الجزء الذي يزيد على ذلك	4% من قيمة الصفقة، إضافة إلى رسوم ثابتة
كلفة كل مليون من السعر	80,000 شيكل	40,000 درهم
السعر بعد التوقيع، في شقة جديدة	حتى 40% من السعر مربوط بمؤشر تكاليف البناء	السعر في العقد غير مربوط بمؤشر تكاليف البناء
متى يتغيّر السعر	عندما يرتفع المؤشر	عندما تختلف المساحة النهائية عن المساحة في العقد

الضريبة بإسرائيل: اللي عنده شقة وبيشتري شقة إضافية بيدفع ضريبة شراء من أول شيكل: 8% على الجزء من السعر لحد 6,055,070 شيكل، و10% على الجزء اللي فوقه. على شقة بسعر 2.5 مليون شيكل الضريبة بتكون 200,000 شيكل.

نقطتان مهمتان:

- المقارنة صحيحة للي عنده شقة بإسرائيل. اللي بيشتري بإسرائيل شقة وحيدة معفي من ضريبة الشراء لحد 1,978,745 شيكل.
- نسبتا 8% و10% تحدّدتا بأمر مؤقت كان ساري حتى نهاية 2026. وبسبب حل الكنيست، بيضل ساري على الشراء حتى 10.2.2027، بموجب المادة 38 من القانون الأساسي: الكنيست. وإذا ما مدّدته الحكومة القادمة، بتنخفض النسبة على الشقة الإضافية، بحسب ما نُشر، إلى 5% إلى 6%.

السعر بعد التوقيع بإسرائيل: لما بتشتروا شقة جديدة من المقاول، يحق للمقاول أن يربط حتى 40% من سعر الشقة بمؤشر تكاليف البناء. هذا مؤشر بتنشره دائرة الإحصاء المركزية بإسرائيل كل شهر، وبيقيس تكلفة مواد البناء وأجور العمل بالبناء السكني. هذه القاعدة سارية على العقود الموقّعة من 7 يوليو 2022. المؤشر ارتفع 3.5% بين يوليو 2025 ويوليو 2026. بشقة بسعر 2.5 مليون شيكل، الجزء المربوط بيوصل لمليون شيكل، وارتفاع بنسبة 3.5% عليه بيساوي لحد 35,000 شيكل بالسنة. هذا مثال على الحساب. المبلغ الفعلي بيعتمد على جدول الدفعات بالعقد وعلى المؤشر خلال تلك الفترة.

وين المشتري بإسرائيل محمي أكثر: قانون بيع الشقق بإسرائيل بيحدد تعويض للمشتري لما المقاول بيتأخر بتسليم الشقة، والمقاول ما بيقدر يلغيه بالعقد. في دبي القانون ما بيحدد مبلغ تعويض ثابت، والتعويض بيتحدد بالعقد. وبالحالات الخطيرة، مثل تأخير طويل، فيكم تتوجهوا للمحكمة.

اللي مقيم بإسرائيل وبيشتري في دبي لازم يصرّح عن العقار بإسرائيل كمان. كتبت عن هذا في دليل الضريبة على عقار في دبي.

الدليل الكامل على الموقع: u810properties.com/ar-guide-purchase-fee-and-price

هل تفكرون في شراء شقة للاستثمار في دبي؟

أخبروني بميزانيتكم، وهل الشراء نقداً أو بتمويل، ومتى تريدون الشراء.

إرسال رسالة واتساب ←

المعلومات عامة وصحيحة حتى تاريخ التحديث. وهي ليست استشارة قانونية أو ضريبية، ولا تغني عن فحص عقدكم مع محامٍ محلي.