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

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

قبل ما تقارنوا الأسعار، قارنوا أمرين ما بيظهروا بالإعلان: كم بتدفعوا يوم الشراء، وشو ممكن يصير بالسعر بين التوقيع واستلام المفتاح. بعرض الأمرين هون مع المصادر. أنا برافق المشترين في دبي، ومن ضمن هيك براجع معهم العقد قبل التوقيع.

باختصار

- بتدفعوا لدائرة الأراضي والأملاك في دبي رسوم تسجيل بنسبة 4% من قيمة الصفقة، وفوقها رسوم ثابتة.
- السعر بالعقد مش مربوط بمؤشر تكاليف البناء. بيتغيّر بس بالحالات اللي بينص عليها العقد، وغالباً لما المساحة النهائية بتختلف عن المساحة المذكورة بالعقد.
- القانون في دبي ما بيحدد مبلغ تعويض ثابت عن التأخير بالتسليم، والتعويض بيتحدد بالعقد. وبالحالات الخطيرة، مثل تأخير طويل، فيكم تتوجهوا للمحكمة. اقرأوا العقد قبل التوقيع.

في هذا الدليل

01 نظرة سريعة
02 الرسوم يوم الشراء
03 ماذا يحدث للسعر بعد التوقيع
04 أين قد لا يحميكم العقد
05 كيف أساعدكم
06 للمشترين من إسرائيل: مقارنة مع عقار للاستثمار في إسرائيل

01 نظرة سريعة

الموضوع	في دبي
الرسوم يوم الشراء	4% من قيمة الصفقة، إضافة إلى رسوم ثابتة
كلفة كل مليون درهم من السعر	40,000 درهم
السعر بعد التوقيع، في شقة جديدة	السعر في العقد غير مربوط بمؤشر تكاليف البناء
متى يتغيّر السعر	عندما تختلف المساحة الفعلية عند اكتمال البناء عن المساحة في العقد

02 الرسوم يوم الشراء

دائرة الأراضي والأملاك في دبي بتاخذ رسوم تسجيل بنسبة 4% من قيمة الصفقة. حسب القانون الرسوم بتنقسم بين المشتري والبائع إلا إذا اتفقوا على غير هيك. ولما بتشتروا من المطوّر، العقد عادةً بيلزم المشتري يدفع المبلغ كله. على شقة بسعر 2.5 مليون درهم الرسوم بتكون 100,000 درهم. في كمان رسوم ثابتة وتكاليف ثانية، وكلها مفصّلة في دليل التكاليف الإضافية على السعر.

03 ماذا يحدث للسعر بعد التوقيع

عقد البيع بيحدد سعر واحد، وهذا السعر مش مربوط بمؤشر تكاليف البناء. عقد واحد من المطوّرين الكبار في دبي بينص على إنّ السعر هو المقابل النهائي ولا يمكن تعديله، إلا بحالة واحدة بشرحها بعد شوي. خطة الدفع بتحدد بس متى بتدفعوا كل دفعة، مش كم بتدفعوا بالمجموع. كتبت عن خطط الدفع في دليل الشراء على الخارطة.

متى بيتغيّر السعر: لما المساحة المقاسة عند اكتمال البناء بتختلف عن المساحة المكتوبة بالعقد. بالعقد اللي راجعته السعر بيرتفع إذا زادت المساحة بأكثر من 3%، وبينزل إذا نقصت المساحة بأكثر من 5%. هذه النسبة بتختلف من عقد لعقد، عشان هيك افحصوا هذا البند قبل التوقيع.

04 أين قد لا يحميكم العقد

السعر الثابت هو جانب واحد بس من الصورة.

- **التأخير بالتسليم:** القانون في دبي ما بيحدد مبلغ تعويض ثابت، والتعويض بيتحدد بالعقد. وبالحالات الخطيرة، مثل تأخير طويل، فيكم تتوجهوا للمحكمة. بالعقد اللي راجعته يحق للمطوّر أن يؤجّل موعد التسليم حتى 24 شهراً، والتعويض بعد هيك هو 1% بالسنة على المبلغ المدفوع.
- **تغييرات في الوحدة:** حسب نفس العقد يحق للمطوّر أن يغيّر المواد والتشطيبات بدون موافقة المشتري، بشرط إنه المواصفات تضل بمستوى مماثل.

عشان هيك اختيار المطوّر وقراءة العقد بتمعّن مهمين كتير في دبي. جمعت الفحوصات اللي بعملها قبل التوقيع في دليل فحص المطوّر.

05 كيف أساعدكم

براجع معكم العقد وخطة الدفع قبل التوقيع، وبحدد البنود اللي يجدر السؤال عنها. بعد مكالمة الاستشارة الأولى يمكنني تقديم عرض سعر، ويعتمد على عملية البيع والخدمات المطلوبة.

06 للمشترين من إسرائيل: مقارنة مع عقار للاستثمار في إسرائيل

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.

أسئلة شائعة

هل توجد ضريبة شراء في دبي؟

ما في ضريبة بهذا الاسم. بتدفعوا لدائرة الأراضي والأملاك رسوم تسجيل بنسبة 4%، وفوقها رسوم ثابتة.

هل يمكن أن يرتفع سعر شقة على الخارطة في دبي بعد أن أوقّع؟

السعر بالعقد مش مربوط بمؤشر تكاليف البناء. ممكن يتغيّر بس حسب اللي بينص عليه العقد، وغالباً لما المساحة النهائية بتختلف عن المساحة المباعة.

هل أحصل على تعويض إذا تأخر التسليم؟

مش تلقائياً. القانون ما بيحدد مبلغ ثابت، والتعويض بيتحدد بالعقد. وبالحالات الخطيرة، مثل تأخير طويل، فيكم تتوجهوا للمحكمة.

هل السعر الثابت سبب كافٍ للشراء؟

لا. الرسوم والسعر الثابت في صالحكم، بس الحماية محدودة لما بيتأخر التسليم، وعشان هيك افحصوا المطوّر والعقد أولاً.

المصادر

- رسوم التسجيل 4%: Dubai Land Department, FAQ وDubai Real Estate Legislation.
- السعر في العقد وخطة الدفع: Sotheby's International Realty وAfridi & Angell.
- البنود عن تغيّر المساحة وتأجيل الموعد والتعويض وتغيير المواصفات: عقد بيع لمطوّر كبير في دبي من عام 2024، راجعته بنفسي.
- ضريبة الشراء في إسرائيل على شقة إضافية: Nadlan Center وMadlan (بالعبرية).
- إعفاء الشقة الوحيدة والأمر المؤقت: Nadlan Center وKlikat Nadlan (بالعبرية). ساري حتى 10.2.2027: Bizportal وKlikat Nadlan (تم التحقق 18.11.2026، بالعبرية).
- ربط ما يصل إلى 40% من السعر بالمؤشر في إسرائيل: Nadlan Center وynet (بالعبرية).
- ارتفاع مؤشر تكاليف البناء: Calcalist وKlikat Nadlan (بالعبرية).
- التعويض عن التأخير بحسب قانون بيع الشقق في إسرائيل: Maariv وNadlan Center (بالعبرية). التعويض والمطالبات في دبي: Chambers.

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.