تحويل الأموال إلى دبي: كيف حوّلت، وماذا طلب البنك، وأين تعثّر الأمر

كتبه أسامة حاج يحي، مؤسس U810 Properties | آخر تحديث: 18.11.2026

التحويل الكبير لدبي عادةً بيمرق عن طريق البنك، وبدّه تحضير: مستندات عن الصفقة وعن المطوّر، وإثبات مصدر المصاري، وأي موافقة بيطلبها بلدكم. الموضوع أخد معي حوالي شهرين، من حجز الوحدة لحد ما أكّد المطوّر إن المصاري وصلت. وعشان هيك ابدأوا التحضير قبل ما تلتزموا بمواعيد دفع. إذا عم تحوّلوا من إسرائيل، في قسم منفصل بآخر هاي الصفحة.

باختصار

- المبلغ الكبير عادةً بينبعت بتحويل بنكي، عن طريق فرعكم.
- حضّروا مسبقاً: مستندات عن الصفقة والمطوّر، وشرح لمصدر المصاري، وأي موافقة بيطلبها البنك أو سلطة الضرائب عندكم.
- الموضوع أخد معي حوالي شهرين، فابدأوا قبل ما تلتزموا بمواعيد دفع.

في هذا الدليل

01 أي طريق تختاروا
02 شو طلب البنك
03 قديش أخد وقت
04 وين بتروح المصاري، وشو تكتبوا عالتحويل
05 وين علق الموضوع
06 شراء عقار جاهز من مالك خاص
07 أخطاء لازم تتجنبوها
08 إذا عم تحوّلوا من إسرائيل
09 للتحويل من إسرائيل: شو طلب البنك في إسرائيل
10 للتحويل من إسرائيل: تصريح لسلطة الضرائب: النموذج 2513
11 للتحويل من إسرائيل: كم استغرق الأمر
12 للتحويل من إسرائيل: وين علق الموضوع في إسرائيل
13 للتحويل من إسرائيل: أخطاء لازم تتجنبوها

01 أي طريق تختاروا

لما اشتريت في Damac Riverside جرّبت كذا طريق. جرّبت منصة تحويل رقمية، وجرّبت رابط دفع بالبطاقة الائتمانية بعتلي ياه المطوّر، بس الدفع فشل، والرابط ما قبل American Express أبداً. وشفت كمان Western Union. بالآخر،

اللي زبط مع المبالغ الكبيرة كان تحويل بنكي عن طريق فرع البنك تبعي.

> قبل ما تحوّلوا الأموال، من المفيد تعرفوا المبلغ الكامل، مع الرسوم والعمولات. فيكم تحسبوه في حاسبة تكاليف الشراء.

02 شو طلب البنك

هاي المستندات اللي طلبها مني البنك، غير موافقة ضريبية خاصة ببلدي. ممكن البنك تبعكم يطلب غيرها:

- فاتورة مبدئية (Proforma) من المطوّر.
- نموذج حجز الوحدة، أو عرض البيع.
- الرخصة التجارية للمطوّر، وتفاصيل المساهمين وهيكل الشركة.
- شرح لمصدر المصاري.

ممكن بلدكم كمان يطلب موافقة ضريبية أو تصريح عن تحويل كبير لبرّا، فاسألوا البنك ومحاسبكم من بكّير.

من تجربتي، الفرع الصغير بيلتزم كثير بالتعليمات وبيطلب مستندات أكثر، والصفقة الكبيرة بتجيب أسئلة أكثر. احكوا مع البنك من بكّير واسألوا شو بدّه.

03 قديش أخد وقت

بالمجموع أخد معي حوالي شهرين، من حجز الوحدة لحد ما أكّد المطوّر إن المصاري وصلت. أغلب الوقت راح على التحضير ببلدي، مش على التحويل نفسه.

04 وين بتروح المصاري، وشو تكتبوا عالتحويل

بحالتي، راحت الدفعات على مراحل: أولاً 5% للحجز، بعدين 20% بالإضافة لرسوم التسجيل بنسبة 4% لدائرة الأراضي والأملاك في دبي (DLD)، ومن هناك حسب خطة الدفع.

شغلتين عملتهم بكل تحويل، عشان تنحسب الدفعة للوحدة الصحيحة:

- كتبت رقم الوحدة في سطر الوصف في التحويل.
- احتفظت بتأكيد SWIFT، يعني السجل البنكي للتحويل، وبعثته للمطوّر.

بالمشروع اللي قيد الإنشاء في دبي، لازم تدخل الدفعات على حساب الضمان (Escrow) الخاص بالمشروع. قبل كل تحويل تأكّدوا إنّ البنك ورقم الحساب مطابقين للي بيظهر بالتطبيق الرسمي (شوفوا "كيف تفحصون مشروعاً").

05 وين علق الموضوع

- **عنوان ناقص.** التحويل وقف لأنه العنوان الكامل للمستفيد كان ناقص. دبي ما بتستعمل رموز بريدية، فاطلبوا من المطوّر مسبقاً عنوانه الكامل بالضبط مثل ما لازم ينكتب عالتحويل.
- **مستندات عن المطوّر.** البنك طلب مستندات عن المطوّر، وأخدت وقت لتوصل.

الخلاصة تبعتي: الأوراق ببلدي كانت أصعب من الجزء بدبي.

06 شراء عقار جاهز من مالك خاص

لما تشتروا عقار جاهز من مالك خاص، بينتقل المبلغ والملكية بنفس الموعد، في مكتب أمين التسجيل التابع لدائرة الأراضي والأملاك:

- **قبل هيك:** بيطلب البائع من المطوّر شهادة عدم ممانعة (NOC) عن طريق تطبيق دائرة الأراضي والأملاك. وإذا كان العقار مرهون، بيقدّم بنك البائع خطاب بالرصيد المتبقي.
- **المصاري:** بتحوّلوا المصاري لحساب في دبي، وبتطلع منه شيكات مصرفية (Manager's Cheques) باسم البائع، وإذا كان على العقار رهن، جزء منها بيطلع باسم بنك البائع.
- **يوم نقل الملكية:** بيتحقق مكتب أمين التسجيل من المستندات والشيكات. بتتسلّم الشيكات للبائع وبتتسجّل الملكية باسم المشتري بنفس الموعد، فما بيبقى أي طرف بدون المصاري أو بدون العقار.
- **التكاليف:** بحسب دائرة الأراضي والأملاك، بتتقسم الرسوم 2% على المشتري و2% على البائع ما لم يُتفق على غير ذلك. وعملياً بيدفع المشتري عادةً الـ 4% كاملة. وبصفقة قيمتها 500,000 درهم أو أكثر، بياخذ مكتب أمين التسجيل 4,000 درهم + ضريبة القيمة المضافة، ولما دون ذلك 2,000 درهم + ضريبة القيمة المضافة.

من تجربتي، الشراء مباشرة من المطوّر بدّه إجراءات أقل مع البنك ببلدكم.

لكل الخطوات والفحوصات، شوفوا دليل شراء شقة إعادة بيع.

07 أخطاء لازم تتجنبوها

- إنكم ما تسألوا البنك وسلطة الضرائب عندكم مسبقاً شو بدهم.
- إنكم ما تكتبوا رقم الوحدة عالتحويل.
- إنكم تلتزموا بمواعيد دفع قبل ما يكون التحويل جاهز.

08 إذا عم تحوّلوا من إسرائيل

كل اللي من هون وطالع بينطبق بس إذا عم تحوّلوا من إسرائيل، وهو إضافة للي مكتوب فوق.

09 للتحويل من إسرائيل: شو طلب البنك في إسرائيل

غير المستندات اللي فوق، البنك طلب مني تصريحاً لسلطة الضرائب في إسرائيل على النموذج 2513.

لما حوّلت الدفعات للمطوّر، صرّحت للبنك وقت التحويل، ولسلطة الضرائب كمان، إنّ التحويلات هي دفعات لشراء العقار.

من سنة 2020 في اتفاقيات تعاون بين بنوك في إسرائيل وبنوك في الإمارات: بنك هبوعليم مع Emirates NBD، وبنك لئومي مع Emirates NBD وFAB.

10 للتحويل من إسرائيل: تصريح لسلطة الضرائب: النموذج 2513

النموذج 2513 هو "تصريح عن دفعة لمقيم في الخارج وطلب تخفيض الضريبة المقتطعة من المصدر" عند سلطة الضرائب في إسرائيل. بحسب سلطة الضرائب، بيتقدّم لمأمور التقييم عن طريق الإنترنت أو البريد أو الفاكس، مع تأكيد على طبيعة الدفعة. والخدمة مجانية.

من تجربتي:

- التصريح بيخص مبلغ محدّد، واحتجت أجدده كل سنة.
- ما ردّت سلطة الضرائب على ثلاث استفسارات، وبالنهاية رحت على المكتب بنفسي.
- طلب مني واحد من الموظفين نموذج ما إله علاقة بالصفقة. من المفيد إنكم تعرفوا مسبقاً شو المطلوب بالضبط.

بعض البنوك بتستخدم كمان النموذج 2513/2 للتحويلات المعفاة من اقتطاع الضريبة. اسألوا البنك عن النموذج اللي بيحتاجه.

11 للتحويل من إسرائيل: كم استغرق الأمر

هيك صار معي بصيف 2024:

1. **22 يوليو:** بلشت حجز الوحدة.
2. **19 أغسطس:** قدّمت التصريح لسلطة الضرائب.
3. **20 أغسطس:** أوقف البنك التحويل (شوفوا "وين علق الموضوع").
4. **17 سبتمبر:** طلع التحويل الرئيسي.
5. **19 سبتمبر:** أكّد المطوّر استلام الأموال.

إجمالاً، حوالي شهرين من الحجز لحد وصول الأموال.

12 للتحويل من إسرائيل: وين علق الموضوع في إسرائيل

سلطة الضرائب ما ردّت على الاستفسارات، وطلبت نموذج مالو علاقة. البيروقراطية في إسرائيل كانت أصعب من دبي.

13 للتحويل من إسرائيل: أخطاء لازم تتجنبوها

- إنكم ما تحضّروا تصريح سلطة الضرائب مسبقاً.
- إنكم تنسوا تجددوا تصريح سلطة الضرائب كل سنة.

أسئلة شائعة

قديش بياخد التحويل الكبير لدبي؟

الموضوع أخد معي حوالي شهرين، من اللحظة اللي حجزت فيها الشقة لحد ما أكّد المطوّر إن المصاري وصلت. أغلب الوقت راح على التحضير ببلدي.

فيني أدفع للمطوّر بالبطاقة الائتمانية؟

ما زبطت معي بالمبالغ الكبيرة. اللي زبط كان تحويل بنكي عن طريق فرع البنك تبعي.

للتحويل من إسرائيل: شو هو النموذج 2513؟

تصريح لسلطة الضرائب في إسرائيل عن دفعة لغير مقيم. طلب مني البنك التصريح لسلطة الضرائب قبل التحويل. بيتقدّم النموذج لمأمور التقييم، وتقديمه مجاني.

المصادر

- النموذج 2513، اسمه، طرق تقديمه، تأكيد طبيعة الدفعة، دون رسوم: سلطة الضرائب في إسرائيل (فُحص في 30.09.2026).
- لا رموز بريدية في دبي: ezhire، Umbrex.
- حساب الضمان وتطبيق Dubai REST: الأسئلة الشائعة في الموقع.
- اتفاقيات البنوك، 2020: Times of Israel، Gulf News, Leumi، Gulf News, Hapoalim.
- النموذج 2513/2: بنك هبوعليم، سلطة الضرائب في إسرائيل.
- كل ما عدا ذلك: تجربتي الشخصية في الشراء عام 2024.
- الشراء من مالك خاص: DLD, Property sale registration وLY Lawyers وBetterhomes.

بتخططوا تحوّلوا مصاري لدبي؟

خبروني وين وصلتوا بالعملية، وبنحضّر مع بعض اللي رح يطلبه البنك.

إرسال رسالة واتساب ←

هاي المعلومات مبنية على تجربة الشراء تبعتي بـ2024. القسم الخاص بالتحويل من إسرائيل معتمد كمان على صفحة سلطة الضرائب هناك عن النموذج 2513. متطلبات كل بنك وكل سلطة ضرائب ممكن تتغيّر. هاي مش بديل عن استشارة ضريبية أو قانونية.