ויזת זהב בדובאי ותושבות מס בישראל: למה ויזה לא משנה את המס

נכתב על ידי אוסאמה חאג' יחיא, מייסד U810 Properties | עודכן לאחרונה: 18.11.2026

ויזת זהב לא הופכת אתכם לתושבי מס בדובאי, והיא גם לא מנתקת אתכם מתושבות המס בישראל. הוויזה היא מעמד הגירה: היא קובעת שמותר לכם לגור באמירויות. תושבות מס נקבעת בכל מדינה לפי החוקים שלה, ובישראל השאלה היא איפה נמצא מרכז החיים שלכם. לכן, ישראלי שקיבל ויזת זהב דרך נכס וממשיך לגור בישראל, נשאר בדרך כלל תושב מס בישראל. איך זה חל עליכם? את זה בודקים מול רואה חשבון.

בקצרה

- ויזת זהב היא אשרת תושבות באמירויות. היא לא קובעת איפה אתם משלמים מס.
- בישראל, תושב מס הוא מי שמרכז החיים שלו בישראל. יש גם ספירת ימים (183 יום בשנה, או 30 יום בשנה ו-425 יום בשלוש שנים), אבל היא רק חזקה, כלומר הנחה שאפשר להפריך.
- את ויזת הזהב לא מאבדים כשגרים מחוץ לאמירויות, ולכן אפשר להחזיק בה ולהמשיך להיות תושב מס בישראל.

במדריך הזה

01 . ויזה היא מעמד הגירה, לא מעמד מס
02 . מי נחשב תושב מס בישראל
03 . תושבות מס באמירויות: מה זו תעודת תושבות מס
04 . מה קורה כששתי המדינות רואות בכם תושב
05 . עולים חדשים ותושבים חוזרים ותיקים: פטור ממס, אבל לא מדיווח
06 . למה אפשר להחזיק ויזת זהב ולגור בישראל
07 . מה בודקים עם רואה החשבון
08 מה בודקים בליווי

01 . ויזה היא מעמד הגירה, לא מעמד מס

ויזת זהב נותנת אשרת תושבות באמירויות לעשר שנים, ואיתה תעודת זהות אמירתית (הפירוט במדריך על ויזת הזהב). היא מאפשרת לגור באמירויות, לפתוח חשבון בנק ולקבל תנאים של תושב במשכנתא.

מה שהיא לא עושה:

- **היא לא הופכת אתכם לתושבי מס באמירויות.** לאמירויות יש כללים נפרדים לתושבות מס (ראו סעיף 3).
- **היא לא מנתקת את תושבות המס בישראל.** ישראל בודקת איפה מרכז החיים שלכם, ולא איזו ויזה יש לכם בדרכון (ראו סעיף 2).

02 . מי נחשב תושב מס בישראל

המבחן: מרכז החיים. לפי פקודת מס הכנסה, יחיד הוא תושב ישראל אם מרכז החיים שלו בישראל. כדי לקבוע איפה מרכז החיים, בודקים את כל הקשרים המשפחתיים, הכלכליים והחברתיים, ובין השאר:

- איפה הבית הקבוע שלכם.
- איפה אתם ובני המשפחה גרים.
- איפה אתם עובדים או מנהלים עסק באופן רגיל או קבוע.
- איפה האינטרסים הכלכליים הפעילים והמהותיים שלכם.
- איפה אתם פעילים בארגונים, באיגודים או במוסדות.

ספירת הימים: חזקה, לא הכרעה. הפקודה קובעת שמרכז החיים נחשב בישראל בשנת מס אם מתקיים אחד מאלה:

- שהיתם בישראל 183 ימים או יותר באותה שנת מס.
- שהיתם בישראל 30 ימים או יותר באותה שנת מס, וסך הימים בישראל באותה שנה ובשנתיים שלפניה הוא 425 או יותר.

גם חלק מיום נספר כיום. החשוב מכול: **החזקה ניתנת לסתירה, גם על ידכם וגם על ידי פקיד השומה.** כלומר, מי שעבר את מספר הימים יכול להראות שמרכז החיים שלו בכל זאת לא בישראל, ומי שלא עבר אותו עדיין יכול להיחשב תושב ישראל לפי מרכז החיים.

דוגמה להמחשה בלבד (חשבון של ימים, לא קביעת תושבות): מי ששהה בישראל 120 יום השנה, 150 יום בשנה שעברה ו-160 יום בשנה שלפניה, הגיע ל-430 יום בשלוש השנים, ושהה השנה יותר מ-30 יום. לכן חלה עליו החזקה, גם אם השנה הוא שהה בישראל פחות מ-183 יום. אם מרכז החיים שלו באמת במקום אחר, הוא צריך להוכיח את זה, ואת זה בודקים עם רואה חשבון.

שינוי אפשרי בחוק. ביולי 2025 פרסם משרד האוצר תזכיר חוק (טיוטה ראשונה של הצעת חוק) שמציע להחליף את החזקות האלה בכללים אחרים, לפי ימי שהייה. בבדיקה שלנו לא מצאנו שהתזכיר הפך לחוק. לכן לפני כל החלטה בודקים עם רואה חשבון מה הכללים בשנה שלכם.

ניתוק תושבות. מי שעוזב את ישראל ורוצה שרשות המסים תכיר בכך שהוא כבר לא תושב ישראל צריך לבסס ניתוק תושבות. רשות המסים מסבירה איך קובעים את מועד הניתוק בחוזר מס הכנסה 1/2012.

03 3. תושבות מס באמירויות: מה זו תעודת תושבות מס

באמירויות אין מס הכנסה על יחידים, אבל יש הגדרה של תושב מס, ויש תעודה רשמית שמאשרת אותה: **תעודת תושבות מס** (Tax Residency Certificate). מנפיקה אותה רשות המסים הפדרלית (FTA).

מי נחשב תושב מס באמירויות. לפי הכללים שנכנסו לתוקף ב-1 במרץ 2023, יחיד נחשב תושב מס באמירויות אם מתקיים אחד מאלה:

התנאי	מה צריך
מקום מגורים ומרכז אינטרסים	מקום המגורים הרגיל או העיקרי שלכם, ומרכז האינטרסים הכלכליים והאישיים שלכם, באמירויות
183 יום	שהייה באמירויות 183 יום או יותר, בתוך 12 חודשים רצופים
90 יום	שהייה באמירויות 90 יום או יותר בתוך 12 חודשים רצופים, עם אשרת תושבות בתוקף (או אזרחות אמירתית או של מדינות המפרץ), וגם מקום מגורים קבוע באמירויות או עבודה או עסק שם

מה מבקשים כדי לקבל את התעודה. לפי רשות המסים הפדרלית, צריך תעודת זהות אמירתית או דרכון, ודוח כניסות ויציאות רשמי מהרשויות. מי שמבקש לפי התנאי של 90 יום צריך להוכיח גם עבודה, עסק או מגורים קבועים באמירויות, ומי שמבקש לפי מרכז האינטרסים צריך להוכיח את מקום המגורים העיקרי ואת האינטרסים שלו שם. כלומר, התעודה בודקת איפה אתם חיים בפועל, ולא רק אם יש לכם ויזה.

תעודה לפי אמנת המס עם ישראל. כשמבקשים את התעודה לצורך אמנת מס, רשות המסים הפדרלית מבקשת גם את מה שהאמנה עצמה דורשת. באמנה בין ישראל לאיחוד האמירויות, יחיד נחשב תושב האמירויות רק אם שהה שם 183 יום או יותר בכל שנת מס שנבדקת וגם בשנת המס שלפניה, ויכול להוכיח שהקשרים האישיים והכלכליים שלו קרובים יותר לאמירויות מאשר לכל מדינה אחרת. מי שמרכז החיים שלו בישראל לא יעמוד בתנאי הזה.

04 4. מה קורה כששתי המדינות רואות בכם תושב

ישראל ואיחוד האמירויות חתמו ב-31 במאי 2021 על אמנה למניעת כפל מס. במקרה נדיר שבו אדם נחשב תושב בשתי המדינות לפי החוקים של כל אחת מהן, יש באמנה כללי הכרעה שקובעים לאיזו מדינה הוא שייך לצורך האמנה. כללים כאלה בודקים קשרים ממשיים, כמו איפה הקשרים האישיים והכלכליים שלכם, ולא איזו ויזה יש לכם. את הנוסח המלא מפרסם משרד האוצר. איך הכללים חלים על המקרה שלכם, בודקים רק עם רואה חשבון או יועץ מס.

מה האמנה קובעת על מס על שכירות ועל מכירה של נכס בדובאי, ואיך מדווחים בישראל, מוסבר במדריך על מס על דירה בחו"ל.

05 5. עולים חדשים ותושבים חוזרים ותיקים: פטור ממס, אבל לא מדיווח

הפטור ממס. לפי סעיף 14 לפקודת מס הכנסה, עולה חדש ותושב חוזר ותיק פטורים ממס בישראל על הכנסות שמקורן מחוץ לישראל, למשך עשר שנים מהיום שבו נעשו תושבי ישראל. הפטור כולל גם הכנסות כמו שכר דירה

ורווח ממכירת נכס בחו"ל. **תושב חוזר ותיק** הוא מי שחזר להיות תושב ישראל אחרי שהיה תושב חוץ עשר שנים רצופות לפחות.

מה השתנה ב-2026. עד היום, מי שהיה זכאי לפטור הזה היה פטור גם מדיווח על ההכנסות והנכסים שלו בחו"ל. תיקון 272 לפקודת מס הכנסה, שפורסם ב-7 באפריל 2024, ביטל את הפטור מדיווח למי שנעשה תושב ישראל מ-1 בינואר 2026 ואילך. הפטור ממס עצמו נשאר. כלומר, עולה חדש או תושב חוזר ותיק שהגיע מ-2026 ויש לו דירה בדובאי לא משלם עליה מס בישראל בעשר השנים הראשונות, אבל צריך לדווח עליה.

מי שנעשה תושב ישראל לפני 1 בינואר 2026 נשאר בכללים הקודמים. מתי בדיוק נעשיתם תושבי ישראל, ואיך מדווחים, בודקים עם רואה חשבון.

06 . למה אפשר להחזיק ויזת זהב ולגור בישראל

ויזת תושבות רגילה באמירויות מתבטלת אם שוהים מחוץ לאמירויות יותר משישה חודשים ברצף. לפי רשות התושבות הפדרלית (ICP), מחזיקי ויזת זהב פטורים מהכלל הזה כל עוד הוויזה בתוקף (ראו את ההשוואה בין הוויזות).

לכן אפשר להחזיק ויזת זהב ולהמשיך לגור בישראל. זה המצב של ישראלי שקנה נכס בדובאי, קיבל ויזת זהב וממשיך לגור בישראל: יש לו תושבות באמירויות, ויחד עם זה מרכז החיים שלו בישראל, ולכן הוא בדרך כלל תושב מס בישראל. הוויזה עדיין שימושית לו, למשל לחשבון בנק, למשכנתא ולהמרת רישיון נהיגה, אבל היא לא משנה את המס.

07 . מה בודקים עם רואה החשבון

אלה שאלות שכדאי להביא לפגישה. אנחנו לא עונים עליהן בשבילכם:

- איפה מרכז החיים שלי השנה, ומה ספירת הימים שלי בישראל בשלוש השנים האחרונות?
- האם אני עולה חדש או תושב חוזר ותיק, ומתי בדיוק נעשיתי תושב ישראל: לפני 1 בינואר 2026 או אחריו?
- מה אני צריך לדווח בישראל על הנכס בדובאי, על השכירות ועל המכירה?
- האם יש טעם לבקש תעודת תושבות מס באמירויות, והאם בכלל אעמוד בתנאים שלה?

08 מה בודקים בליווי

בליווי אני עוזר להבין מה הוויזה נותנת בפועל ומה היא לא נותנת, ומכין איתכם את המסמכים של הנכס והוויזה שרואה החשבון יבקש. את שאלת תושבות המס עצמה אני מפנה לרואה חשבון, כי אני לא רואה חשבון ולא יועץ מס.

הליווי: שיחת הייעוץ הראשונה היא בחינם ונמשכת עד 20 דקות, בשיחה בוואטסאפ, בהודעות בוואטסאפ או בטלפון רגיל. אחריה אפשר לתת הצעת מחיר, שתלויה בתהליך המכירה ובשירותים המבוקשים.

שאלות נפוצות

קיבלתי ויזת זהב. אני עדיין תושב מס בישראל?

כנראה שכן, אם מרכז החיים שלכם נשאר בישראל. הוויזה היא אשרת תושבות באמירויות ולא קובעת את תושבות המס. את המקרה שלכם בודקים עם רואה חשבון.

אם אשהה בישראל פחות מ-183 יום, אני כבר לא תושב ישראל?

לא בהכרח. 183 הימים הם רק חזקה. יש גם חזקה של 30 יום בשנה ו-425 יום בשלוש שנים, והמבחן עצמו הוא מרכז החיים. אפשר להיות תושב ישראל גם עם פחות ימים.

ויזת זהב נותנת תעודת תושבות מס באמירויות?

לא אוטומטית. כדי לקבל תעודה צריך לעמוד בתנאים של האמירויות, למשל 183 יום שם בתוך 12 חודשים, ולהציג דוח כניסות ויציאות. כדי להיחשב תושב האמירויות לפי האמנה עם ישראל, צריך לשהות שם 183 יום או יותר גם בשנה שלפני כן, וגם להוכיח שהקשרים האישיים והכלכליים שלכם קרובים יותר לאמירויות מאשר לכל מדינה אחרת.

צריך לגור בדובאי כדי לשמור על ויזת הזהב?

לא. לפי ICP, מחזיקי ויזת זהב לא מאבדים את התושבות גם אם הם שוהים מחוץ לאמירויות יותר משישה חודשים.

עליתי לארץ או חזרתי ב-2026. אני צריך לדווח על הדירה בדובאי?

לפי תיקון 272, מי שנעשה תושב ישראל מ-1 בינואר 2026 צריך לדווח על ההכנסות והנכסים בחו"ל, גם כשהם פטורים ממס. הפטור ממס לעשר שנים נשאר. את הפרטים בודקים עם רואה חשבון.

מקורות

- **ויזה היא לא תושבות מס, ובישראל המבחן הוא מרכז החיים:**
- פקודת מס הכנסה, סעיף 1, הגדרת "תושב ישראל" ו"תושב חוץ": נבו, נוסח הפקודה, וגם נוסח הפקודה באתר הביטוח הלאומי (PDF), שבו מופיעים חמשת השיקולים של מרכז החיים (נבדק 13.10.2026).
- 183 יום, 30 ו-425 יום, חלק מיום נספר, החזקה ניתנת לסתירה על ידי היחיד ועל ידי פקיד השומה: נבו, סעיף 1 לפקודה; אלכס שפירא ושות', מיסוי בינלאומי; בן שושן ושות', תזכיר חוק להגדרת תושבות (נבדק 13.10.2026).
- תזכיר חוק מיולי 2025 שמציע לשנות את החזקות: משרד האוצר, הודעה ותזכיר (PDF); מיתר, עדכון ללקוחות (PDF), יולי 2025. שלא הפך לחוק: לא מצאנו שום פרסום על חקיקה. Bekesher, מאי 2026 כותב שעד מאי 2026 התזכיר לא הפך לחוק (נבדק 13.10.2026).
- **תושבות מס באמירויות ותעודת תושבות מס:**
- שלושת התנאים (מקום מגורים ומרכז אינטרסים, 183 יום, 90 יום עם התנאים), והמסמכים לתעודה: רשות המסים הפדרלית, הנפקת תעודת תושבות מס; KPMG, אוקטובר 2024; PwC, נובמבר 2022 (נבדק 13.10.2026).
- תחילה ב-1 במרץ 2023 (החלטת הממשלה 85 משנת 2022): UAE Ministry of Finance; PwC (נבדק 13.10.2026).
- תעודה לפי אמנה דורשת גם את מה שהאמנה דורשת: רשות המסים הפדרלית; KPMG (נבדק 13.10.2026).
- אין מס הכנסה על יחידים באמירויות: u.ae, מסים, משרד האוצר של האמירויות (נבדק 13.10.2026).
- **האמנה:**

- תושב האמירויות לפי האמנה: 183 יום בכל שנת מס נוגעת ובשנת המס הקודמת (נבדק בנוסח העברי ב-13.10.2026), וקשרים אישיים וכלכליים קרובים יותר לאמירויות: משרד האוצר, נוסח האמנה בעברית (PDF), סעיף 4(1)(ב); הרצוג פוקס נאמן, עדכון ללקוחות, 13.06.2021.
- יש באמנה כללי הכרעה לתושבות כפולה: נוסח האמנה, סעיף 4(2); הרצוג פוקס נאמן (נבדק 13.10.2026).
- חתימה ב-31 במאי 2021: נוסח האמנה, עמוד החתימה; משרד האוצר, הודעה על החתימה; שיבולת, 17.06.2021 (נבדק 13.10.2026).
- **עולים חדשים ותושבים חוזרים ותיקים:**
- פטור לעשר שנים על הכנסות מחוץ לישראל, כולל שכר דירה ורווח הון, והגדרת תושב חוזר ותיק (עשר שנים רצופות): מרכז המחקר והמידע של הכנסת, "תיאור וניתוח הטבות מס לעולים חדשים ולתושבים חוזרים", 15.07.2025 (PDF) (נבדק 13.10.2026).
- תיקון 272, פורסם ב-7 באפריל 2024, ביטול הפטור מדיווח למי שהיה לתושב מ-1 בינואר 2026, והפטור ממס נשאר: שיבולת, 07.05.2024; מרכז המחקר והמידע של הכנסת, 15.07.2025 (חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 272), התשפ"ד-2024; עולים ותושבים חוזרים ותיקים שיגיעו מ-2026 יחויבו בדיווח, והפטור ממס ימשיך לחול); בן שושן ושות' (נבדק 13.10.2026).
- **ויזת זהב בלי חובת מגורים:**
- מחזיקי ויזת זהב פטורים מכלל ששת החודשים: ICP, היתר לשהות מחוץ למדינה יותר משישה חודשים (נבדק 13.10.2026: "Exempted Categories: Golden, Green, and Blue Residence holders"); u.ae, Golden visa; Khaleej Times. אותם מקורות כמו במדריך על ויזת הזהב ובהשוואה בין הוויזות באתר.

יש לכם ויזת זהב, או שאתם שוקלים אחת?

ספרו לי מה המצב שלכם, ונבדוק יחד מה הוויזה נותנת לכם ומה חשוב לשאול את רואה החשבון.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע כללי, מבוסס על פקודת מס הכנסה, על פרסומים של רשות המסים הפדרלית באמירויות ועל נוסח האמנה שמפרסם משרד האוצר, ונכון לתאריך העדכון. הוא לא ייעוץ מס ולא מחליף רואה חשבון או יועץ מס. U810 לא רואה חשבון ולא יועץ מס.