ירושה של נכס בדובאי: צוואה, יורשים, ומה כדאי לסדר כבר בזמן הקנייה

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

מה קורה לנכס בדובאי אם הבעלים נפטר? היורשים יקבלו אותו רק אחרי הליך בבית משפט בדובאי, ואם אין צוואה רשומה באמירויות, החלוקה לא בהכרח תהיה כמו שרציתם. החוק הפדרלי לאזרחים ולתושבים שאינם מוסלמים, שנכנס לתוקף ב-1 בפברואר 2023, לא קובע חלוקה לפי השריעה כברירת מחדל. עם זאת, יש משרדי עורכי דין שמזהירים שבתי משפט באמירויות עלולים להחיל אותה כשאין צוואה, והחוק מדבר על מי שגר באמירויות. אצל משקיע שגר בישראל, צוואה רשומה בדובאי היא הדרך הברורה לקבוע מי יקבל את הנכס. כאן ריכזתי מה חשוב לדעת, ומה כדאי לבדוק עם עורך דין כבר כשקונים.

בקצרה

- מאז 1 בפברואר 2023 חל באמירויות חוק פדרלי (צו-חוק מס' 41 משנת 2022) שמסדיר ירושה של מי שאינם מוסלמים לפי כללים אזרחיים. הוא חל על אזרחים ועל זרים שגרים באמירויות. אצל מי שלא גר שם, המצב בלי צוואה פחות ברור.
- אפשר לרשום צוואה באמירויות, גם בלי לגור שם: במרכז הצוואות של בתי המשפט של DIFC, בבתי המשפט של דובאי, או ב-ADGM באבו דאבי.
- בישראל אין מס ירושה, אבל שכירות ומכירה של הנכס בהמשך חייבות בדיווח ובמס.

במדריך הזה

01 מה חל היום אם אין צוואה
02 איפה רושמים צוואה
03 בעלות משותפת: מה קורה לחלק של מי שנפטר
04 מה היורשים צריכים בפועל
05 צוואה בדובאי וצוואה בישראל: שתיהן צריכות להתאים
06 הצד הישראלי: אין מס ירושה, אבל יש מס על ההכנסה
07 מה בודקים בליווי

01 מה חל היום אם אין צוואה

עד 2023: החוק הפדרלי על המעמד האישי משנת 2005 חל על כולם, וקבע חלוקה לפי השריעה. לכן הרבה ישראלים עדיין שומעים ש"הנכס יתחלק לפי השריעה".

מאז 1 בפברואר 2023: חל צו-חוק פדרלי מס' 41 משנת 2022 על המעמד האישי האזרחי. הוא מסדיר נישואים, גירושים, צוואות וירושה של אזרחים שאינם מוסלמים, ושל זרים שאינם מוסלמים **ושגרים באמירויות**. מי שהחוק חל עליו יכול לבקש שיחול עליו החוק של ארץ המוצא שלו.

מה החוק קובע כשאין צוואה: לפי סיכומי משרדי עורכי דין של הסעיף על ירושה בחוק (סעיף 11), חצי מהעיזבון באמירויות עובר לבן או לבת הזוג, והחצי השני מתחלק בין הילדים בחלקים שווים, בלי הבדל בין בנים לבנות. היורשים של זר יכולים לבקש שיחול החוק של ארץ המוצא, אלא אם צוואה רשומה קובעת אחרת.

האם זה חל בדובאי: כן. זה חוק פדרלי, והוא חל גם בדובאי. בנוסף יש לדובאי חוק משלה (חוק מס' 15 משנת 2017) שמסדיר את הרישום והביצוע של צוואות של מי שאינם מוסלמים, בבתי המשפט של דובאי ובבתי המשפט של DIFC. לאבו דאבי יש חוק נפרד משלה למי שאינם מוסלמים.

ומה אם אתם לא גרים באמירויות: כאן אין תשובה חד-משמעית. החוק מדבר על זרים שגרים באמירויות, ועורכי דין בדובאי חלוקים בשאלה איך הוא חל על בעל נכס שגר בחו"ל. לפי מרכז הצוואות של DIFC, כשאין צוואה, חלים החוקים המקומיים של האמירות שבה נמצא הנכס. החוק גם חדש יחסית, ועוד לא נבחן הרבה בבתי המשפט. לכן צוואה רשומה בדובאי מורידה את אי-הוודאות. אם בין הבעלים או בני הזוג יש מי שמוסלמי, התמונה יכולה להשתנות, ולכן בודקים את זה עם עורך דין.

02 איפה רושמים צוואה

יש שלוש דרכים עיקריות למי שאינו מוסלמי. זו השוואה כללית, ולא המלצה על דרך מסוימת:

	מרכז הצוואות של DIFC	בתי המשפט של דובאי (נוטריון)	ADGM (אבו דאבי)
מה זה	שירות משותף של ממשלת דובאי ובתי המשפט של DIFC	הנוטריון של בתי המשפט של דובאי מאשר צוואות של מי שאינם מוסלמים	הנוטריון של בתי המשפט של ADGM רושם צוואות של מי שאינם מוסלמים
שפה	אנגלית	לבדוק עם עורך דין	לבדוק עם עורך דין
צריך לגור באמירויות?	לא. אפשר לחתום גם בשיחת וידאו	לבדוק עם עורך דין	לבדוק עם עורך דין
כמה עולה	לפי Ancova, אוגוסט 2026. צוואה מלאה: 10,000 דירהם לאדם, 15,000 לבני זוג (צוואות מקבילות). צוואה לנכסים בלבד: 7,500 לאדם, 10,000 לבני זוג	לא מצאתי מחיר רשמי עדכני	לא מצאתי מחיר רשמי עדכני

המחירים הם אגרות הרישום בלבד, בלי שכר עורך הדין שמנסח את הצוואה. הם נלקחו ממקור שאינו רשמי, ולכן בודקים את המחיר העדכני בדף ההזמנה של DIFC לפני שקובעים פגישה.

לפי אתר בתי המשפט של DIFC, אפשר לרשום צוואה אם אתם לא מוסלמים ולא הייתם מעולם, בני 18 לפחות, ויש לכם נכסים באמירויות או ילדים קטינים שגרים שם.

איך זה עובד ב-DIFC, בקווים כלליים:

1. **מנסחים את הצוואה:** לבד, דרך מנסח צוואות שרשום אצלם, או בתבנית מקוונת. צוואה שנכתבה במדינה אחרת בדרך כלל לא עומדת בכללים של DIFC, וצריך לנסח אותה מחדש.
2. **בוחרים סוג צוואה:** צוואה מלאה (כל הנכסים באמירויות, וגם מינוי אפוטרופוס לילדים קטינים), או צוואה לנכסי נדל"ן בלבד (עד חמישה נכסים באמירויות). יש גם סוגים לחשבונות בנק ולמניות בחברות.
3. **ממנים מנהל עיזבון:** אדם שיבצע את הצוואה אחרי הפטירה.
4. **קובעים פגישה ומשלמים** דרך האתר של DIFC.
5. **חותמים:** בפגישה, במשרד או בווידאו, עם שני עדים.
6. **לנכס נדל"ן** מביאים גם את תעודת הבעלות (Title Deed).

03 בעלות משותפת: מה קורה לחלק של מי שנפטר

הרבה ישראלים קונים עם בן או בת זוג, או עם שותף. בתעודת הבעלות בדובאי רשום החלק של כל בעלים. **כשאחד הבעלים נפטר, החלק שלו לא עובר אוטומטית לבעלים השני.** הוא עובר ליורשים שלו, דרך אותו הליך ירושה. כלומר, גם בני זוג שקנו יחד צריכים צוואה, אם הם רוצים שהחלק של מי שנפטר יעבור לבן הזוג השני.

04 מה היורשים צריכים בפועל

בלי צו של בית משפט, רשות המקרקעין לא תעביר את הנכס. אלה השלבים בדרך כלל:

1. **תעודת פטירה:** תעודה שהונפקה בישראל צריכה אישורים ותרגום לפני שמגישים אותה בדובאי.
2. **הליך בבית המשפט:** אם יש צוואה רשומה ב-DIFC, מנהל העיזבון פונה למרכז הצוואות עם תעודת הפטירה, ובית המשפט מוציא צו קיום צוואה. הצווים של DIFC מבוצעים דרך בתי המשפט של דובאי. אם אין צוואה, היורשים פותחים הליך בבתי המשפט של דובאי, שקובעים מי היורשים.
3. **העברה ברשות המקרקעין (DLD):** מגישים במשרד נאמנות של רשות המקרקעין (Trustee office), או בבניין הראשי שלה, את מכתב בית המשפט שמבקש להעביר את הנכס ליורשים, את הודעת הירושה ואת צילומי הדרכון של יורשים שלא גרים באמירויות. אם יש משכנתא, צריך אישור מהבנק. אם הנכס עדיין בבנייה, צריך אישור מהיזם.
4. **האגרות ברשות המקרקעין:** לפי הרשות, 1,000 דירהם לכל נכס, 250 דירהם לתעודת הבעלות, ואגרות קטנות על המפה ועל השירות. ייתכנו אגרות נוספות לפי המסלול, למשל 1% משווי הנכס כשיורש יוצא מהירושה (תח'ארוג'), או 0.125% משווי הנכס כשההעברה נעשית לפי צוואה. אחרי ההעברה מונפקת תעודת בעלות חדשה על שם היורשים.

05 צוואה בדובאי וצוואה בישראל: שתיהן צריכות להתאים

אם יש לכם צוואה בישראל, הצוואה בדובאי לא צריכה לסתור אותה. מרכז הצוואות של DIFC עצמו מזהיר שצוואה שנעשתה במדינה אחרת עלולה להשפיע על הצוואה שרשומה אצלם, וממליץ לקבל ייעוץ משפטי. לכן כדאי שעורך דין בישראל ועורך דין באמירויות יראו את שתי הצוואות, ויוודאו שכל צוואה מכסה את הנכסים שלה, ושאף אחת מהן לא מבטלת את השנייה בטעות.

06 הצד הישראלי: אין מס ירושה, אבל יש מס על ההכנסה

- **אין בישראל מס ירושה.** המס בוטל ב-1981 ולא חודש. קבלת הנכס בירושה לא מחייבת כשלעצמה במס בישראל.
- **ההכנסה מהנכס כן חייבת במס.** יורש שגר בישראל ומשכיר את הנכס, או מוכר אותו בהמשך, צריך לדווח בישראל על ההכנסה מהשכירות ועל הרווח מהמכירה (ראו את "האם צריך לדווח בישראל על נכס בדובאי").
- את החישוב עצמו עושים עם רואה חשבון. אני לא רואה חשבון ולא עורך דין, והמידע כאן כללי.

07 מה בודקים בליווי

נושא הירושה עולה בליווי כשהמשקיע שואל עליו. מי שרוצה לסדר צוואה, אני מחבר אותו לעורך דין. את הצוואה עצמה מנסח ורושם עורך הדין, לא אני.

הליווי: אחרי שיחת הייעוץ הראשונה אני נותן הצעת מחיר. היא תלויה בתהליך המכירה ובשירותים המבוקשים.

שאלות נפוצות

אם אין לי צוואה בדובאי, הנכס יתחלק לפי השריעה?

לא בהכרח. מאז 2023 חל חוק פדרלי שמסדיר ירושה של מי שאינם מוסלמים לפי כללים אזרחיים, ולא לפי השריעה כברירת מחדל. אבל יש משרדי עורכי דין שמזהירים שבתי משפט עלולים להחיל אותה כשאין צוואה, החוק מדבר על זרים שגרים באמירויות, ואצל מי שגר בישראל המצב פחות ברור. אם בין הבעלים או בני הזוג יש מי שמוסלמי, התמונה משתנה. צוואה רשומה בדובאי היא הדרך הברורה לקבוע מי יקבל את הנכס.

אפשר לרשום צוואה בדובאי בלי לגור שם?

כן. במרכז הצוואות של DIFC לא צריך תושבות, ואפשר לחתום גם בשיחת וידאו, עם שני עדים.

קנינו את הדירה יחד. אם אחד מאיתנו נפטר, החלק שלו עובר לשני?

לא אוטומטית. החלק של מי שנפטר עובר ליורשים שלו, דרך הליך ירושה. אם רוצים שהוא יעבור לבן הזוג, צריך צוואה.

הצוואה שלי בישראל לא מספיקה?

היא לא מחליפה הליך בבית משפט בדובאי, וצוואה שנכתבה בחו"ל בדרך כלל לא עומדת בכללים של מרכז הצוואות של DIFC. מה שחשוב הוא ששתי הצוואות יתאימו זו לזו, ואת זה בודקים עם עורכי דין בשתי המדינות.

היורשים ישלמו מס ירושה בישראל?

לא. בישראל אין מס ירושה מאז 1981. אבל אם הם ישכירו או ימכרו את הנכס, הם צריכים לדווח בישראל ולשלם מס על ההכנסה.

כמה עולה לרשום צוואה ב-DIFC?

לפי Ancova, אוגוסט 2026, צוואה מלאה עולה 10,000 דירהם לאדם ו-15,000 לבני זוג, וצוואה לנכסי נדל"ן בלבד עולה 7,500 לאדם ו-10,000 לבני זוג. זה בלי שכר עורך הדין. את המחיר העדכני בודקים בדף ההזמנה של DIFC לפני הפגישה.

מקורות

- צו-חוק 41 משנת 2022, בתוקף מ-1.2.2023, חל על אזרחים ועל זרים שגרים באמירויות, עם אפשרות לבחור בחוק ארץ המוצא: Khaleej Times, 01.02.2026; מצטט את סעיף 1(1); Withers, 07.10.2024; Mondaq, Leaders Advocates, 15.07.2026. התאריך 1.2.2023 גם בעמוד "מה נכון ומה לא" באתר (הפורטל הרשמי u.ae ו-Lexology) (נבדק 13.10.2026).
- לפני כן, חוק 28 משנת 2005 ושריעה כברירת מחדל: Withers, 07.10.2024; Mondaq, 2023, "What are the key changes for non-Muslims" (נבדק 13.10.2026).
- בלי צוואה: חצי לבן הזוג, חצי לילדים בחלקים שווים, וזכות היורשים של זר לבקש את חוק ארץ המוצא (סעיף 11): Mondaq, Awatif Mohammad Shoqi, 16.10.2024; Mondaq, 2023, "2023 Changes to Inheritance Law". שוויון בין גברים לנשים בחלוקת העיזבון (סעיף 4): גם Gulf News, 22.12.2022 (נבדק 13.10.2026).
- חוק דובאי 15 משנת 2017, מרשם צוואות בבתי המשפט של דובאי וב-DIFC: מרכז הצוואות של DIFC, שאלות נפוצות; Mondaq, 16.10.2024; Mondaq, 15.07.2026 (נבדק 13.10.2026).
- לאבו דאבי חוק נפרד (חוק 14 משנת 2021): BSA, 09.10.2024; Withers, 07.10.2024 (בית משפט אזרחי למשפחה למי שאינם מוסלמים באבו דאבי) (נבדק 13.10.2026).
- לא ברור איך החוק חל על מי שלא גר באמירויות, והחוק עוד לא נבחן הרבה: Withers (החוק חל על מי שגר באמירויות, והרפורמות "חדשות ולא נבחנו"); BSA, 09.10.2024 (בלי צוואה, בתי המשפט "עלולים" להחיל שריעה גם על מי שאינו מוסלמי), מול Mondaq 2024 שכותב שהשריעה כבר לא חלה (נבדק 13.10.2026).
- בלי צוואה חלים החוקים של האמירות שבה נמצא הנכס: מרכז הצוואות של DIFC, שאלות נפוצות (מקור רשמי). ברוח דומה: Withers (נבדק 13.10.2026).
- רישום צוואה בבתי המשפט של דובאי, ב-DIFC וב-ADGM: Withers, 07.10.2024; ADGM: Khaleej Times, 01.02.2026, עמוד הנוטריון (נבדק 13.10.2026).
- הנוטריון של בתי המשפט של דובאי מאשר צוואות של מי שאינם מוסלמים: Gulf News; Mondaq, 15.07.2026, על חוק 15/2017, עודכן 01.11.2018 (נבדק 13.10.2026).
- DIFC באנגלית: DIFC, שאלות נפוצות; Withers, 07.10.2024 (נבדק 13.10.2026).
- DIFC: בלי חובת תושבות, חתימה בווידאו, סוגי הצוואות, צוואת נדל"ן עד חמישה נכסים: מרכז הצוואות של DIFC, שאלות נפוצות; Mondaq, 15.07.2026; Ancova, 07.08.2026 (נבדק 13.10.2026).
- DIFC: שני עדים ומנהל עיזבון: DIFC, שאלות נפוצות; Mondaq, 16.10.2024 (חוק 15/2017: שני עדים ומנהל עיזבון חובה) (נבדק 13.10.2026).
- אגרות DIFC, צוואה מלאה 10,000 / 15,000 דירהם: DIFC, Practice Direction 5 of 2017 (מקור רשמי, 05.10.2017); Ancova, 07.08.2026 (לפי לוח האגרות של DIFC, נשלף 05.08.2026). **צוואת נדל"ן 7,500 / 10,000:** Ancova בלבד, מקור אחד שאינו רשמי (נבדק 13.10.2026).
- צוואה מחו"ל לא עומדת בכללי DIFC ועלולה להשפיע על צוואה רשומה, ותיאום עם צוואות בחו"ל: DIFC, שאלות נפוצות; Withers, 07.10.2024 (נבדק 13.10.2026).
- בעלות משותפת, החלק לא עובר אוטומטית לבעלים השני: Betterhomes, 15.03.2026 (בשאלות הנפוצות שלהם); Oliva, עודכן 04.2026 (נבדק 13.10.2026).

- העברה ברשות המקרקעין: מסמכים, אגרות, מכתב מבית המשפט: רשות המקרקעין, Inheritance title transfer (מקור רשמי); FAM Properties; Property Finder, Heirs ownership registration. צו DIFC מבוצע דרך בתי המשפט של דובאי: DIFC, שאלות נפוצות (נבדק 13.10.2026).
- תעודת פטירה מחו"ל צריכה אישורים ותרגום: FAM Properties; Real Estate Club Dubai, 2026 (נבדק 13.10.2026).
- אין מס ירושה בישראל, בוטל ב-1981: וואלה, 06.05.2015; ynet, "ירושה פטורה ממס? לא בכל מצב" (שם גם: הכנסה מנכס שירשתם חייבת במס) (נבדק 13.10.2026).
- דיווח בישראל על שכירות ועל מכירה: כבר באתר, בשאלה 9 בשאלות הנפוצות ובמקורות שלה (נבדק 13.10.2026).

יש לכם שאלה על ירושה של נכס בדובאי?

מי שרוצה לסדר צוואה, אני מחבר אותו לעורך דין.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע כללי ונכון לתאריך העדכון. הוא לא ייעוץ משפטי ולא ייעוץ מס. לצוואה ולתכנון ירושה צריך עורך דין שמוסמך באמירויות, ועורך דין בישראל.