חלק 4 מתוך המדריך: מס על דירה בחו"ל: מה תושב ישראל צריך לדווח ולשלם על נכס בדובאי

4. מכרתם את הנכס: מס רווח הון והודעה בתוך 30 יום

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

על מכירה של נכס בחו"ל מדווחים בישראל, גם כשהמכירה הייתה בהפסד.

- **המס:** על החלק מהרווח הריאלי שנצבר מ-1 בינואר 2012 ועד המכירה, יחיד משלם מס של עד 25%. החלק שנצבר קודם מחושב לפי כללים אחרים: עד 2002 לפי המדרגה השולית של המוכר, ובין 2003 ל-2011 לפי 20%. הרווח הריאלי הוא הרווח אחרי ניכוי עליית המדד. אם ההכנסה השנתית גבוהה, יכול לחול גם מס יסף (ראו בהמשך). עולים חדשים ותושבים חוזרים ותיקים עשויים להיות פטורים ממס על מכירה כזו, ראו את המדריך על ויזת זהב ותושבות מס.
- **ההודעה:** בתוך 30 יום ממועד המכירה מגישים לרשות המסים הודעה על מכירת נכס (טופס 1399י ליחיד), עם חישוב הרווח או ההפסד, ומשלמים מקדמה על חשבון המס. מגישים טופס נפרד לכל נכס שנמכר.
- **הדוח השנתי:** ההודעה משמשת גם כנספח לדוח השנתי. מי שמגיש את הדוח השנתי באינטרנט ממלא אותה גם שם.

איך מחשבים את הרווח, כולל ההשפעה של שער הדירהם והשקל ושל הפחת שנוכה בשנות ההשכרה, זו עבודה לרואה חשבון. כדאי לפנות אליו לפני שחותמים על המכירה, ולא אחרי.

רוצים למכור לפני קבלת המפתח? ראו את המדריך על מכירת נכס בבנייה, ובדקו מול רואה חשבון מה זה אומר לגבי דיווח בישראל.

המדריך המלא באתר: u810properties.com/guide-israel-tax

יש לכם שאלה על דיווח בישראל?

ספרו לי מה המצב שלכם, ונעבור יחד על מה כדאי לשאול את רואה החשבון.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע כללי, מבוסס על פקודת מס הכנסה ועל פרסומים של רשות המסים ומשרד האוצר, ונכון לתאריך העדכון. הוא לא ייעוץ מס ולא מחליף רואה חשבון או יועץ מס. U810 לא רואה חשבון ולא יועץ מס, ומחברת לאנשי מקצוע לפי הצורך.