# מס על דירה בחו"ל: מה תושב ישראל צריך לדווח ולשלם על נכס בדובאי

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

תושב ישראל שיש לו נכס בדובאי צריך לדווח בישראל על ההכנסה משכירות ועל הרווח ממכירה, גם אם בדובאי לא שילם עליהם מס. על שכירות מחו"ל אפשר לבחור בין מסלול של 15% לבין מדרגות המס הרגילות, ועל מכירה משלמים מס של עד 25% על הרווח הריאלי ומדווחים בתוך 30 יום. יש גם מצבים שבהם צריך להגיש דוח שנתי עוד לפני שיש הכנסה, למשל כשמעבירים לחו"ל סכום גדול. איך כל זה חל עליכם, בודקים מול רואה חשבון.

**בקצרה**

- **שכירות:** מדווחים עליה בישראל. אפשר לבחור מסלול של 15% בלי ניכוי הוצאות מלבד פחת, או את מדרגות המס הרגילות. איזה מסלול מתאים לכם, מחליטים עם רואה חשבון.
- **מכירה:** מגישים הודעה לרשות המסים בתוך 30 יום ממועד המכירה, ומשלמים מקדמה על חשבון המס. המס הוא עד 25% מהרווח הריאלי.
- **עוד לפני שיש הכנסה:** מי שמחזיק נכסים בחו"ל בשווי 2,086,000 ש"ח או יותר, או שהעביר לחו"ל 500,000 ש"ח או יותר בתוך 12 חודשים, חייב להגיש דוח שנתי (לפי טופס הדוח השנתי לשנת 2025).

**במדריך הזה**

01 . מתי צריך לדווח
02 . איך מדווחים על שכירות מחו"ל
03 . שני מסלולים למס על שכירות מחו"ל
04 . מכרתם את הנכס: מס רווח הון והודעה בתוך 30 יום
05 . מס יסף
06 . האמנה בין ישראל לאיחוד האמירויות
07 . למה "פטור ממס" זה לא כל הסיפור
08 . מה להביא לרואה החשבון
09 מה בודקים בליווי

## 01 . מתי צריך לדווח

| המצב | מה מדווחים | איפה |
|---|---|---|
| הנכס מושכר | ההכנסה משכירות | בדוח השנתי (טופס 1301), או במסלול המקוצר בטופס 5329 |
| מכרתם את הנכס | הרווח או ההפסד מהמכירה | הודעה בטופס 1399י בתוך 30 יום ממועד המכירה, ואחר כך גם בדוח השנתי |
| יש לכם נכסים בחו"ל בשווי 2,086,000 ש"ח או יותר | עצם ההחזקה מחייבת דוח שנתי | טופס 1301 |
| העברתם לחו"ל 500,000 ש"ח או יותר בתוך 12 חודשים | עצם ההעברה מחייבת דוח שנתי | טופס 1301 |

שני הספים האחרונים מופיעים בטופס הדוח השנתי לשנת 2025, והם יכולים להשתנות משנה לשנה. הסף של הנכסים בחו"ל כולל גם נכסים של בן או בת הזוג ושל ילדים שטרם מלאו להם 18. מי שמשלם ליזם בתשלומים מגיע לפעמים לסף ההעברות עוד לפני קבלת המפתח, ולכן שווה לבדוק את זה עם רואה חשבון כבר בשנה שבה מתחילים לשלם.

## 02 . איך מדווחים על שכירות מחו"ל

לתושבי ישראל שיש להם הכנסות מחו"ל שאינן מעסק, למשל משכירות של דירה, רשות המסים מציעה **מסלול דיווח מקוצר**. זה טופס 5329, "פרטים על הכנסות ונכסים מחוץ לארץ". מגישים אותו בסניף של רשות המסים לפי כתובת המגורים, ומשלמים בסניף הדואר או במשרד השומה. מי שמגיש דוח שנתי מלא (טופס 1301) מדווח שם, ובטופס יש שורה נפרדת להכנסה משכר דירה בחו"ל במסלול 15%.

## 03 . שני מסלולים למס על שכירות מחו"ל

על הכנסה משכירות של נכס בחו"ל, שאינה הכנסה מעסק, יש שתי דרכים לשלם מס בישראל:

| | מסלול 15% (סעיף 122א) | המסלול הרגיל (מדרגות המס) |
|---|---|---|
| שיעור המס | 15% מההכנסה | לפי מדרגות המס. למי שטרם מלאו לו 60, המדרגה הראשונה על הכנסה שאינה מעבודה היא 31%, והמדרגות עולות עד 47%. מגיל 60 חלות המדרגות של הכנסה מעבודה |
| ניכוי הוצאות | אין, מלבד פחת | מנכים הוצאות שהוצאו בייצור ההכנסה, לפי הכללים הרגילים |
| קיזוז, זיכוי ופטור | אין קיזוז, זיכוי או פטור, וגם לא זיכוי על מס ששולם בחו"ל | לפי הכללים הרגילים |

המסלול שמתאים לכם תלוי בגובה ההכנסה, בהוצאות, בגיל ובשאר ההכנסות שלכם. לכן את הבחירה עושים עם רואה חשבון, ולא לפי טבלה.

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

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.

## 05 . מס יסף

בשנה שבה מוכרים ברווח גדול, ההכנסה יכולה לעבור את התקרה של מס יסף (721,560 ש"ח בשנה), ולכן כדאי לבדוק את זה מראש עם רואה חשבון.

## 06 . האמנה בין ישראל לאיחוד האמירויות

ישראל ואיחוד האמירויות חתמו ב-31 במאי 2021 על אמנה למניעת כפל מס. היא נכנסה לתוקף בסוף 2021, ולפי משרד האוצר היא חלה מ-1 בינואר 2022.

לפי האמנה, גם לאמירויות מותר למסות הכנסה משכירות ורווח ממכירה של נכס שנמצא אצלן, וישראל נותנת זיכוי על מס ששולם שם. אבל באמירויות אין מס הכנסה על יחידים, ולכן בדרך כלל אין מס זר לקזז, והמס בישראל משולם במלואו. ובמסלול 15% ממילא אין זיכוי על מס זר. הנוסח המלא של האמנה מפורסם באתר משרד האוצר. איך היא חלה על הנכס שלכם, בודקים מול רואה חשבון.

## 07 . למה "פטור ממס" זה לא כל הסיפור

בחומר שיווקי על דובאי מופיע לפעמים "100% tax-free". גם אם זה נכון בדובאי, תושב ישראל נשאר חייב לדווח בישראל על הכנסה משכירות ועל רווח ממכירה, ולפעמים גם על עצם ההחזקה בנכס. לכן לא כדאי לבנות תוכנית על המשפט הזה בלי לבדוק.

## 08 . מה להביא לרואה החשבון

כשהעברתי את התשלומים ליזם, דיווחתי גם לבנק בזמן ההעברה וגם למס הכנסה שההעברות הן תשלום על קניית הנכס. בשביל זה צריך מסמכים שמראים מה קניתם ולמה הכסף יצא, ושווה לשמור אותם מההתחלה. הרשימה הזאת מבוססת על הניסיון שלי, והדרישות יכולות להשתנות לפי מה שהבנק ומס הכנסה מבקשים:

- חוזה הרכישה (SPA) ואישור הרישום (Oqood, ואחר כך Title Deed).
- דוחות חשבון מהיזם (SOA) ואישורי ההעברות (SWIFT).
- חוזה השכירות, ודוחות מחברת הניהול אם יש.
- מסמכי המכירה, אם מוכרים.

## 09 מה בודקים בליווי

אני לא רואה חשבון, ואני לא מחשב מס ולא ממליץ על מסלול. בליווי אני עוזר לכם לשמור מההתחלה את המסמכים שרואה החשבון יבקש, מזכיר לבדוק את חובת הדיווח כבר בשנה שבה מתחילים להעביר כסף, ומחבר אתכם לאנשי מקצוע לפי הצורך.

## שאלות נפוצות

**בדובאי אין מס, אז למה לשלם בישראל?**

כי תושב ישראל חייב במס בישראל גם על הכנסות מחו"ל. העובדה שבדובאי לא גבו מס לא פוטרת מדיווח ומתשלום בישראל.

**האמנה עם האמירויות פוטרת אותי ממס בישראל?**

לא. האמנה מונעת תשלום כפול, וישראל נותנת זיכוי על מס ששולם באמירויות. אבל באמירויות אין מס הכנסה על יחידים, ולכן בדרך כלל אין מה לקזז, והמס בישראל משולם במלואו.

**קניתי על הנייר ועדיין אין לי שכירות. צריך לדווח?**

ייתכן. לפי הדוח השנתי לשנת 2025, מי שהעביר לחו"ל 500,000 ש"ח או יותר בתוך 12 חודשים, או שיש לו נכסים בחו"ל בשווי 2,086,000 ש"ח או יותר, חייב להגיש דוח שנתי גם בלי הכנסה. בודקים מול רואה חשבון.

**מה עדיף, 15% או המסלול הרגיל?**

אין תשובה אחת. זה תלוי בגובה ההכנסה, בהוצאות, בגיל ובשאר ההכנסות שלכם, ולכן את זה מחליטים עם רואה חשבון.

**מכרתי בהפסד. צריך לדווח?**

כן. לפי רשות המסים, מדווחים על מכירת נדל"ן בחו"ל בתוך 30 יום, גם כשהמכירה הייתה בהפסד.

## מקורות

- סעיף 122א (מסלול 15%, רק פחת, בלי קיזוז, זיכוי או פטור, כולל זיכוי ממס זר): פקודת מס הכנסה בנבו, סעיף 122א; טופס 1301 לשנת 2025, רשות המסים, שורה 25 "הכנסה משכר דירה בחו"ל לפי סעיף 122א, מס בשיעור 15%"; נוסח הפקודה בחילן (נבדק 13.10.2026).
- המסלול הרגיל (31% עד 47% למי שטרם מלאו לו 60, ומגיל 60 המדרגות של הכנסה מעבודה): פקודת מס הכנסה בנבו, סעיף 121; כל זכות, מדרגות מס הכנסה 2026 (נבדק 13.10.2026).
- מס יסף (3%, ועוד 2% על הכנסה ממקור הוני משנת 2025, תקרה של 721,560 ש"ח, הקפאה ב-2025 עד 2027): פקודת מס הכנסה בנבו, סעיפים 121ב ו-120ב(ה); טופס 1301 לשנת 2025 (התקרה 721,560 ש"ח); כל זכות, מדרגות מס הכנסה (התקרה ושני השיעורים, 2026) (נבדק 13.10.2026).
- מכירה: עד 25% על הרווח הריאלי, הודעה ומקדמה בתוך 30 יום: פקודת מס הכנסה בנבו, סעיף 91(ב)(1) וסעיף 91(ד)(1); רשות המסים, הודעה על מכירת נכס לפי סעיף 91 (טופס 1399י) (נדל"ן מחוץ לישראל, 30 יום, גם בהפסד, טופס נפרד לכל נכס, תשלום המס, נספח לדוח השנתי); ביזפורטל, מיסוי רווח הון ממכירת דירה בחו"ל (29.02.2012: הפקודה חלה ולא חוק מיסוי מקרקעין, ו-25% על הרווח הריאלי מ-2012 ואילך) (נבדק 13.10.2026).
- הספים לדוח שנתי (נכסים בחו"ל 2,086,000 ש"ח כולל בן זוג וילדים, העברה של 500,000 ש"ח בתוך 12 חודשים): טופס 1301 לשנת 2025, רשות המסים; Dray & Dray, מי חייב להגיש דוח שנתי (15.08.2025) (נבדק 13.10.2026).
- טופס 5329, מסלול מקוצר, איפה מגישים ואיך משלמים: רשות המסים, פרטים על הכנסות ונכסים מחוץ לארץ (נבדק 13.10.2026).
- האמנה: חתימה ותחולה מ-1 בינואר 2022: משרד האוצר, הסכמים בינלאומיים, איחוד האמירויות (תאריך חתימה 31/05/2021, תחולה מיום 01/01/2022); נוסח האמנה בעברית, משרד האוצר, סעיף 29 (תחולה מ-1 בינואר של השנה שאחרי הכניסה לתוקף); UAE Ministry of Finance, list of tax treaties (PDF) ו-Y-Tax (כניסה לתוקף בדצמבר 2021, תחולה מ-1 בינואר 2022); הודעה על החתימה, 31.05.2021 (נבדק 13.10.2026).
- מה האמנה אומרת על מקרקעין ועל זיכוי: נוסח האמנה, סעיף 6 (הכנסה ממקרקעין), סעיף 13(1) (רווחים ממקרקעין) וסעיף 23(1) (ישראל נותנת זיכוי בגובה המס ששולם באמירויות) (נבדק 13.10.2026).
- אין מס הכנסה על יחידים באמירויות: u.ae, Taxation; Chambers, Private Wealth 2026, UAE (אותו מקור כמו במדריך על מכירת נכס בבנייה) (נבדק 13.10.2026).
- "100% tax-free": ברושור של פרויקט בדובאי (נבדק 13.10.2026).
- הדיווח לבנק ולמס הכנסה ורשימת המסמכים: הניסיון שלי, 2024.

### 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.