חלק 2 מתוך המדריך: דירה להשקעה בישראל או בדובאי: כמה משלמים בקנייה, ומה קורה למחיר אחרי החתימה

# המס ביום הקנייה

נכתב על ידי אוסאמה חאג' יחיא, מייסד U810 Properties | עודכן לאחרונה: 16.11.2026

**בישראל:** מי שכבר יש לו דירה וקונה דירה נוספת משלם מס רכישה מהשקל הראשון: 8% על החלק של המחיר שעד 6,055,070 שקל, ו-10% על החלק שמעליו. על דירה של 2.5 מיליון שקל המס הוא 200,000 שקל.

**בדובאי:** רשות המקרקעין גובה דמי רישום של 4% משווי העסקה. לפי החוק הסכום מתחלק בין הקונה למוכר אם לא סוכם אחרת. כשקונים מיזם, החוזה קובע בדרך כלל שהקונה משלם את כולו. על דירה של 2.5 מיליון דירהם דמי הרישום הם 100,000 דירהם. יש עוד אגרות קבועות ועלויות נוספות, והן מפורטות במדריך על העלויות מעבר למחיר.

**שני דברים שחשוב לדעת:**

- ההשוואה נכונה למי שכבר יש לו דירה בישראל. מי שקונה בישראל דירה יחידה פטור ממס רכישה עד 1,978,745 שקל.
- השיעורים של 8% ו-10% נקבעו בהוראת שעה שתוקפה היה עד סוף 2026. בגלל פיזור הכנסת היא נשארת בתוקף לרכישות עד 10.2.2027, מכוח סעיף 38 בחוק יסוד: הכנסת. אם הממשלה הבאה לא תאריך אותה, השיעור על דירה נוספת יירד, לפי הפרסומים, ל-5% עד 6%.

מי שתושב ישראל וקונה בדובאי צריך לדווח על הנכס גם בישראל. על זה כתבתי במדריך על מס בישראל.

המדריך המלא באתר: u810properties.com/guide-purchase-fee-and-price

## שוקלים דירה להשקעה בדובאי?

כתבו לי מה התקציב, אם הקנייה במזומן או במימון, ומתי אתם רוצים לקנות.

**שליחת הודעה בוואטסאפ ←**

המידע כללי ונכון לתאריך העדכון. הוא לא ייעוץ משפטי או ייעוץ מס, ולא מחליף בדיקה של החוזה שלכם עם עורך דין מקומי.