דירה להשקעה בישראל או בדובאי: כמה משלמים בקנייה, ומה קורה למחיר אחרי החתימה

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

ישראלים שכבר מחזיקים דירה בישראל שוקלים לפעמים איפה לקנות את הדירה הבאה. לפני שמשווים מחירים, כדאי להשוות שני דברים שלא רואים במודעה: כמה מס משלמים ביום הקנייה, ומה קורה למחיר בין החתימה לקבלת המפתח. בשני הדברים האלה יש הבדל ברור בין ישראל לדובאי, ואני מביא אותו כאן עם המקורות. אני מלווה קונים בדובאי, ובין השאר עובר איתם על החוזה לפני החתימה.

בקצרה

- מי שקונה דירה נוספת בישראל משלם מס רכישה של 8% עד 10%. בדובאי משלמים דמי רישום של 4%.
- בישראל, בדירה חדשה מקבלן, עד 40% מהמחיר צמוד למדד תשומות הבנייה. בדובאי המחיר שנקבע בחוזה לא צמוד למדד.
- יש גם דברים שבהם הקונה בישראל מוגן יותר, בעיקר כשקבלת המפתח מתעכבת. לכן קוראים את החוזה בדובאי לפני שחותמים.

במדריך הזה

01 ההשוואה בטבלה
02 המס ביום הקנייה
03 מה קורה למחיר אחרי החתימה
04 איפה הקונה בישראל מוגן יותר
05 הליווי

01 ההשוואה בטבלה

הנושא	דירה נוספת בישראל	דירה בדובאי
מס או אגרה ביום הקנייה	8% עד 6,055,070 שקל, ו-10% על החלק שמעל הסכום הזה	4% משווי העסקה, ועוד אגרות קבועות
כמה זה על כל מיליון	80,000 שקל	40,000 דירהם

הנושא	דירה נוספת בישראל	דירה בדובאי
המחיר אחרי החתימה, בדירה חדשה	עד 40% מהמחיר צמוד למדד תשומות הבנייה	המחיר שבחוזה לא צמוד למדד
מתי המחיר כן משתנה	כשהמדד עולה	כשהשטח שנמדד בסוף שונה מהשטח שבחוזה

02 המס ביום הקנייה

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.

03 מה קורה למחיר אחרי החתימה

בישראל: כשקונים דירה חדשה מקבלן, מותר לקבלן להצמיד למדד תשומות הבנייה עד 40% ממחיר הדירה. הכלל הזה חל על חוזים שנחתמו מ-7 ביולי 2022. המדד עלה 3.5% בין יולי 2025 ליולי 2026. בדירה של 2.5 מיליון שקל, החלק הצמוד הוא עד מיליון שקל, ועלייה של 3.5% עליו היא עד 35,000 שקל בשנה. זו דוגמה לחישוב. הסכום בפועל תלוי בלוח התשלומים שבחוזה ובמדד של אותה תקופה.

בדובאי: בחוזה המכר נקבע מחיר אחד, והוא לא צמוד למדד. בחוזה של אחד היזמים הגדולים בדובאי כתוב שהמחיר הוא התמורה הסופית ושאי אפשר לשנות אותו, חוץ ממקרה אחד שמוסבר בהמשך. לוח התשלומים קובע רק מתי משלמים כל חלק, לא כמה משלמים בסך הכול. על לוחות התשלומים כתבתי במדריך על קנייה על הנייר.

מתי המחיר בדובאי כן משתנה: כשהשטח שנמדד בסוף הבנייה שונה מהשטח שבחוזה. בחוזה שבדקתי המחיר עולה אם השטח גדל ביותר מ-3%, ויורד אם השטח קטן ביותר מ-5%. הסף משתנה מחוזה לחוזה, ולכן בודקים את הסעיף הזה לפני החתימה.

04 איפה הקונה בישראל מוגן יותר

ההשוואה לא שלמה בלי הצד השני.

- **איחור בקבלת המפתח:** בישראל חוק המכר קובע פיצוי לקונה כשהקבלן מאחר למסור את הדירה, והקבלן לא יכול לבטל אותו בחוזה. בדובאי החוק לא קובע סכום פיצוי קבוע, והפיצוי נקבע בחוזה. במקרים חמורים, כמו עיכוב ארוך, אפשר לפנות לבית המשפט. בחוזה שבדקתי היזם רשאי לדחות את מועד קבלת המפתח עד 24 חודשים, והפיצוי אחרי זה הוא 1% לשנה על הסכום ששולם.
- **שינויים בדירה:** לפי אותו חוזה היזם רשאי לשנות חומרים וגימור בלי הסכמה של הקונה, בתנאי שהרמה נשארת דומה.

לכן הבחירה ביזם והקריאה של החוזה חשובות בדובאי יותר מאשר בישראל. את הבדיקות שאני עושה לפני חתימה ריכזתי במדריך על בדיקת יזם.

05 הליווי

אני עובר עם הקונה על החוזה ועל לוח התשלומים לפני החתימה, ומסמן את הסעיפים שצריך לשאול עליהם. אחרי שיחת ההיכרות הראשונה אני נותן הצעת מחיר. היא תלויה בתהליך המכירה ובשירותים המבוקשים.

שאלות נפוצות

יש מס רכישה בדובאי?

אין מס בשם הזה. משלמים לרשות המקרקעין דמי רישום של 4%, ועוד אגרות קבועות.

המחיר של דירה על הנייר בדובאי יכול לעלות אחרי שחתמתי?

המחיר שבחוזה לא צמוד למדד. הוא יכול להשתנות רק לפי מה שכתוב בחוזה, בדרך כלל כשהשטח הסופי שונה מהשטח שנמכר.

מה זה מדד תשומות הבנייה?

זה מדד שהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מפרסמת כל חודש, והוא מודד את העלות של חומרי הבנייה ושל שכר העבודה בבנייה למגורים.

אז בדובאי תמיד משתלם יותר?

לא בהכרח. המס והמחיר הקבוע הם יתרון, אבל כשקבלת המפתח מתעכבת, ההגנה על הקונה חלשה יותר, ולכן צריך לבדוק את היזם ואת החוזה.

מקורות

- מס רכישה על דירה נוספת: מרכז הנדל"ן ומדלן.
- הפטור לדירה יחידה ותוקף הוראת השעה: מרכז הנדל"ן וקליקת נדל"ן. התוקף עד 10.2.2027: ביזפורטל וקליקת נדל"ן (נבדק 18.11.2026).

- דמי רישום של 4% בדובאי: Dubai Land Department, FAQ וDubai Real Estate Legislation.
- הצמדה של עד 40% ממחיר הדירה: מרכז הנדל"ן וynet.
- עליית מדד תשומות הבנייה: כלכליסט וקליקת נדל"ן.
- המחיר בחוזה ולוח התשלומים בדובאי: Sotheby's International Realty וAfridi & Angell.
- הסעיפים על שינוי שטח, דחיית מועד, פיצוי ושינוי מפרט: חוזה מכר של יזם גדול בדובאי משנת 2024, שעליו עברתי.
- פיצוי על איחור לפי חוק המכר: מעריב ומרכז הנדל"ן. פיצוי ותביעה בדובאי: Chambers.

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.