העברת כסף לדובאי: איך העברתי מישראל, מה הבנק ביקש ואיפה זה נתקע

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

העברה גדולה מישראל לדובאי עוברת בדרך כלל דרך הבנק, והיא דורשת הכנה: הצהרה לרשות המסים על טופס 2513, מסמכים על העסקה ועל היזם, והוכחה למקור הכסף. אצלי זה לקח כחודשיים, מהשריון של היחידה ועד שהיזם אישר שהכסף הגיע. לכן מתחילים את ההכנה לפני שמתחייבים למועדי תשלום.

בקצרה

- סכום גדול מעבירים בדרך כלל בהעברה בנקאית, דרך הסניף.
- מכינים מראש את ההצהרה לרשות המסים, את המסמכים על העסקה ועל היזם, והסבר על מקור הכסף.
- אצלי זה לקח כחודשיים, ולכן מתחילים לפני שמתחייבים למועדי תשלום.

במדריך הזה

01 איך מעבירים את הכסף
02 מה הבנק ביקש
03 הצהרה לרשות המסים: טופס 2513
04 כמה זמן זה לקח
05 לאן הכסף הולך, ומה כותבים בהעברה
06 איפה זה נתקע
07 קונים נכס מוכן מאדם פרטי
08 טעויות שכדאי להימנע מהן

01 איך מעבירים את הכסף

כשקניתי ב-Damac Riverside ניסיתי כמה דרכים. ניסיתי פלטפורמה דיגיטלית להעברות, וניסיתי קישור לתשלום באשראי שהיזם שלח, אבל התשלום נכשל, וכרטיס אמריקן אקספרס לא התקבל בו בכלל. בדקתי גם את Western Union. בסוף, הדרך שעבדה בסכומים גדולים הייתה העברה בנקאית, דרך הסניף של הבנק שלי בישראל.

מאז 2020 יש הסכמי שיתוף בין בנקים בישראל לבנקים באמירויות: בנק הפועלים עם Emirates NBD, ובנק לאומי עם Emirates NBD ו-FAB.

לפני שמעבירים כסף, כדאי לדעת את הסכום המלא, כולל האגרות והעמלות. אפשר לחשב אותו במחשבון עלויות הקנייה.

02 מה הבנק ביקש

אלה המסמכים שהבנק ביקש ממני:

- הצהרה לרשות המסים על טופס 2513 (ראו בסעיף הבא).
- חשבונית עסקה (Proforma invoice) מהיזם.
- טופס השריון של היחידה, או הצעת המכירה (Offer).
- רישיון העסק של היזם, ופרטים על בעלי המניות ועל מבנה החברה.
- הסבר על מקור הכסף.

כשהעברתי את התשלומים ליזם, דיווחתי גם לבנק בזמן ההעברה וגם למס הכנסה שההעברות הן תשלום על קניית הנכס.

מהניסיון שלי, סניף קטן נצמד להנחיות ומבקש יותר מסמכים, ועסקה בסכום גדול מעוררת אצלו יותר שאלות. כדאי לדבר עם הבנק מוקדם ולשאול מה הוא צריך.

03 הצהרה לרשות המסים: טופס 2513

טופס 2513 הוא "הצהרה על תשלום לתושב חוץ ובקשה להקטנת ניכוי ממס במקור". לפי רשות המסים, מגישים אותו לפקיד השומה באינטרנט, בדואר או בפקס, ומצרפים אישור על מהות התשלום. השירות ניתן בלי תשלום.

מהניסיון שלי:

- ההצהרה מתייחסת לסכום מוגדר, והייתי צריך לחדש אותה כל שנה.
- רשות המסים לא ענתה לשלוש פניות, ובסוף הלכתי למשרד בעצמי.
- פקיד אחד ביקש ממני טופס שלא היה רלוונטי לעסקה. כדאי לדעת מראש מה בדיוק צריך.

חלק מהבנקים משתמשים גם בטופס 2513/2, להעברות שפטורות מניכוי מס. שואלים את הבנק איזה טופס הוא צריך.

מה מדווחים ומשלמים בישראל אחרי הקנייה, מוסבר במדריך למס על דירה בחו"ל. ואיך ממירים לדירהם, מוסבר במדריך לשער השקל מול הדירהם.

04 כמה זמן זה לקח

כך זה נראה אצלי, בקיץ 2024:

1. **22 ביולי:** שריינתי את היחידה.
2. **19 באוגוסט:** הגשתי את ההצהרה לרשות המסים.

3. **20 באוגוסט:** הבנק עצר את ההעברה (ראו "איפה זה נתקע").
4. **17 בספטמבר:** ההעברה הגדולה יצאה.
5. **19 בספטמבר:** היזם אישר שהכסף התקבל.

בסך הכול, כחודשיים מהשריון ועד שהכסף נקלט.

05 לאן הכסף הולך, ומה כותבים בהעברה

אצלי, התשלומים הלכו בשלבים: קודם 5% לשריון, אחר כך 20% ועוד 4% אגרת הרישום של רשות המקרקעין של דובאי (DLD), ומשם לפי תוכנית התשלומים.

שני דברים שעשיתי בכל העברה, כדי שהתשלום יירשם ליחידה הנכונה:

- כתבתי את מספר היחידה בשורת התיאור של ההעברה.
- שמרתי את אישור ה-SWIFT, כלומר האישור הבנקאי על ההעברה, ושלחתי אותו ליזם.

בפרויקט בבנייה בדובאי, התשלומים אמורים להיכנס לחשבון הנאמנות (Escrow) של הפרויקט. לפני כל העברה בודקים שהבנק ומספר החשבון תואמים למה שמופיע באפליקציה הרשמית (ראו את "איך בודקים פרויקט").

06 איפה זה נתקע

- **כתובת חסרה.** ההעברה נעצרה כי חסרה כתובת מלאה של המוטב. בדובאי אין מיקוד, ולכן כדאי לבקש מהיזם מראש את הכתובת המלאה, בדיוק כמו שצריך למלא אותה בהעברה.
- **מסמכים על היזם.** הבנק דרש מסמכים על היזם, ולקח זמן להשיג אותם.
- **רשות המסים.** לא ענו לפניות, וביקשו טופס לא רלוונטי.

המסקנה שלי: הבירוקרטיה בישראל הייתה קשה יותר מזו שבדובאי.

07 קונים נכס מוכן מאדם פרטי

כשקונים נכס מוכן מאדם פרטי, הכסף והבעלות עוברים באותו מעמד, במשרד נאמנות של רשות המקרקעין:

- **לפני:** המוכר מבקש מהיזם אישור שאין חובות (NOC), דרך האפליקציה של רשות המקרקעין. אם על הנכס יש משכנתא, הבנק של המוכר נותן מכתב עם יתרת החוב.
- **הכסף:** הכסף מועבר מישראל לחשבון בדובאי, ומשם מוציאים צ'קים בנקאיים (Manager's Cheques) לפקודת המוכר, ואם יש משכנתא, חלק לפקודת הבנק שלו.
- **ביום ההעברה:** במשרד הנאמנות בודקים את המסמכים ואת הצ'קים. הצ'קים נמסרים למוכר והבעלות נרשמת על שם הקונה באותה פגישה, ולכן אף צד לא נשאר בלי הכסף או בלי הנכס.
- **עלויות:** לפי רשות המקרקעין, האגרה מתחלקת 2% על הקונה ו-2% על המוכר, אלא אם הוסכם אחרת. בפועל הקונה משלם בדרך כלל את כל ה-4%. בעסקה של 500,000 דירהם ומעלה משרד הנאמנות גובה 4,000 דירהם ועוד מע"מ, ומתחת לזה 2,000 ועוד מע"מ.

מהניסיון שלי, קנייה ישירה מיזם כרוכה בפחות בירוקרטיה מול הבנק בישראל.

את כל השלבים והבדיקות תמצאו במדריך לקנייה של דירה יד שנייה.

08 טעויות שכדאי להימנע מהן

- לדחות את ההצהרה לרשות המסים לרגע האחרון.
- לשכוח לכתוב את מספר היחידה בהעברה.
- לשכוח לחדש את ההצהרה לרשות המסים בכל שנה.

שאלות נפוצות

כמה זמן לוקחת העברה גדולה מישראל לדובאי?

אצלי זה לקח כחודשיים, מהרגע ששריינתי את הדירה ועד שהיזם אישר שהכסף הגיע. רוב הזמן הלך על ההכנה מול הבנק ומול רשות המסים.

מה זה טופס 2513?

זו הצהרה לרשות המסים על תשלום לתושב חוץ. הבנק ביקש ממני את ההצהרה לרשות המסים לפני ההעברה. מגישים את הטופס לפקיד השומה, וההגשה לא עולה כסף.

אפשר לשלם ליזם בכרטיס אשראי?

אצלי זה לא עבד בסכומים גדולים. מה שעבד היה העברה בנקאית דרך הסניף של הבנק שלי בישראל.

מקורות

- טופס 2513, שם הטופס, דרכי ההגשה, אישור על מהות התשלום, בלי עלות: רשות המסים (נבדק 30.09.2026).
- אין מיקוד בדובאי: Umbrex, ezhire.
- חשבון נאמנות ו-Dubai REST: השאלות הנפוצות באתר.
- הסכמי הבנקים, 2020: Gulf News, Hapoalim, Gulf News, Leumi, Times of Israel.
- טופס 2513/2: בנק הפועלים, רשות המסים.
- כל השאר: הניסיון האישי שלי בקנייה ב-2024.
- קנייה מאדם פרטי: DLD, Property sale registration, LY Lawyers ו-Betterhomes.

מתכננים להעביר כסף לדובאי?

ספרו לי באיזה שלב אתם, ונכין יחד את מה שהבנק ורשות המסים יבקשו.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע מבוסס על הניסיון האישי שלי בקנייה ב-2024, ועל הדף של רשות המסים על טופס 2513. הדרישות של כל בנק ושל רשות המסים יכולות להשתנות. המידע לא מחליף ייעוץ מס או ייעוץ משפטי.