

**Общая информация**

Кипр - популярное место для иностранных граждан, желающих приобрести недвижимость. Эта популярность обусловлена многими факторами: высокий уровень жизни, гостеприимная обстановка, превосходное качество объектов недвижимости, привлекательный режим налогообложения, а также выгодное стратегическое местоположение острова на пересечении трех континентов.

Иностранным гражданам, желающим приобрести недвижимость на Кипре, предоставляется широкий выбор объектов жилой и коммерческой недвижимости.

Нормативно-правовая база

Сделки с недвижимым имуществом регулируются Кипрским законодательством, которое в основном следует законодательству Великобритании. Иностранцы граждане, которые приобретают недвижимость на Кипре, имеют те же права, что и местные жители, и могут быть уверены, что их права собственности гарантированы.

Приобретение недвижимости на Кипре гражданами ЕС

С момента вступления Кипра в ЕС, граждане ЕС, в том числе и компании, акционерами которых являются граждане ЕС, имеют право на приобретение любого типа недвижимости на Кипре без каких-либо ограничений.

Приобретение недвижимости на Кипре лицами, не являющимися гражданами ЕС

Лица, не являющиеся гражданами ЕС, при желании также могут приобрести недвижимость на Кипре. Однако, перед получением свидетельства права собственности на их имя, они должны будут получить предварительное разрешение Районного Управления.

Они могут приобрести один из следующих объектов недвижимости:

- квартиру
- дом
- участок земли под застройку или земельный участок, площадь которого не превышает два донума (2,676 квадратных метра).

Данное разрешение предоставляется при условии, что данный объект недвижимости не будет использоваться в коммерческих целях. В ряде случаев, Совет Министров может дать разрешение на приобретение недвижимости для коммерческих целей, если данный проект призван помочь экономике Кипра в целом (например, в сфере туризма или занятости).

Компания, принадлежащая лицам, которые не являются гражданами ЕС, также может приобретать помещения (размер площади не ограничен) для своей деятельности и для проживания своих иностранных сотрудников, если она содержит полностью оборудованный офис, а сотрудники зарегистрированы по адресу этого помещения.



Обращение в Районное Управление

При обращении в Районное Управление необходимо предоставить определенные документы. Получение разрешения или отказа на приобретение недвижимого имущества может занять до шести месяцев. Но в течение этого срока не существует никаких ограничений на использование имущества. Разрешение на приобретение недвижимого имущества предоставляется иностранным гражданам только в том случае, если:

- дом будет использоваться только для собственного проживания, а площадь участка под застройку не превышает 2,676 квадратных метров;
- собственность используется для профессиональной или коммерческой деятельности;
- собственность используется для производства в тех отраслях, которые считаются выгодными для экономики Кипра, и для производства товаров или продуктов, связанного с применением новых технологий или технических знаний.

Разрешение имеет следующие ограничения и условия:

- a) передача собственности должна быть осуществлена в течение года с момента получения разрешения или в течение 3 (трех) лет в случае строительства здания;
- b) все налоги должны быть оплачены;
- c) разрешение выдается только на определенную собственность и только на предусмотренные для нее цели.

Правила валютного контроля

При отчуждении собственности, полная сумма выручки от продажи может быть экспортирована с Кипра (при условии выполнения всех налоговых обязательств), при этом ограничения валютного контроля в ее отношении применяться не будут.

Налоги и сборы, применяемые к недвижимому имуществу на Кипре

Ниже приведены основные налоги, возникающие в результате приобретения, владения или отчуждения недвижимого имущества на Кипре. Эти налоги применяются в отношении как физических, так и юридических лиц.

А. Налоги, связанные с приобретением и отчуждением собственности

• Налоги за передачу недвижимости

При регистрации недвижимого имущества на имя покупателя в Службе Земельного Кадастра, покупатель должен оплатить налоги за передачу недвижимости, с учетом стоимости собственности, рассчитанной Службой Земельного Кадастра.

| Стоимость недвижимости в € | Ставка налога на передачу недвижимости | Сумма налога в € |
|----------------------------|--|------------------|
| 0 – 85.000 | 3% | 2.550 |
| 85.000 – 170.000 | 5% | 6.800 |
| свыше 170.000 | 8% | - |

**Сокращение или освобождение от уплаты Сборов**

Передача недвижимого имущества, которая состоялась или состоится в период со 2 декабря 2011г. по 31 декабря 2014г. освобождается от сборов за передачу имущества, если передача связана со сделками, облагаемыми НДС. В тех случаях, когда перевод не облагается НДС, законодательство предусматривает 50% скидку от суммы сбора за передачу недвижимости.

- **Гербовый Сбор**

На Договор Купли-Продажи распространяется Гербовый Сбор, который во избежание штрафов должен быть оплачен покупателем в течение 30 дней с момента подписания договора. С 1 марта 2013 года стоимость Гербового сбора составляет:

| Сумма по договору € | Гербовый сбор |
|---------------------|-----------------------------|
| 0 - €500 | |
| €5.001 - €170.000 | 0,15% |
| Свыше €170.000* | 0,20% (максимум до €20.000) |

- **Налог на Добавленную стоимость (НДС)**

За вновь возводимые здания (и связанные с ними земельные участки) предусматривается НДС в размере 18%. Передача прав собственности на уже использованный ранее земельный участок или постройку не являются объектом НДС.

Сниженная ставка НДС в размере 5%

Сниженная ставка НДС в размере 5% распространяется на покупку или строительство дома/квартиры, которое будет использовано в качестве основной резиденции, при этом площадь владения не должна превышать 200м². (сниженная ставка в размере 5% применяется на первые 200м² в случае, если общая площадь помещения не превышает 275м²).

Сниженная ставка также применяется к собственности, владелец которой не имеет постоянного места жительства на Кипре, но который намерен использовать ее в качестве резиденции, во время своего пребывания на Кипре.

Налог На Прирост Капитала

Налог на прирост капитала оплачивается продавцом (компаниями или физическими лицами) по ставке 20 % от прибыли, возникающей при отчуждении недвижимой собственности, находящейся на Кипре, включая прибыль от продажи акций компании, владеющей недвижимой собственностью, находящейся на Кипре (исключение составляют акции, котирующиеся на любой признанной фондовой бирже).

Чистой прибылью считается сумма продажи за вычетом большей по стоимости или рыночной стоимости по состоянию на 1 января 1980 года и за вычетом разрешенных определенных расходов.

Пожизненное освобождение от налога для физических лиц

| | |
|--|-------------|
| ▪ Отчуждение частной резиденции (использовалась в качестве частной резиденции не менее 5 лет) | € 85.430 |
| ▪ Отчуждение сельскохозяйственной земли фермером | 25.629 |
| ▪ Любые иные отчуждения | 17.086 |

Данное освобождение от налога применяется только единожды и не ко всем видам отчуждений. Установлен максимум, составляющий € 85.430, если физическое лицо требует комбинации вышеперечисленных освобождений.

В. Налоги на владение имуществом

• Налог на недвижимое имущество

Ежегодный налог применяется к рыночной стоимости недвижимого имущества, пересчитанный по состоянию на 1 января 1980 года в отношении к общей стоимости недвижимого имущества на Кипре, находящиеся во владении данного собственника на 1 января каждого года. Этот налог оплачивается до 30 сентября каждого года. За неуплату налога в установленный срок предусмотрены пени.

СКИДКИ НА 2016г.

В июле 2016г. Палата представителей проголосовала за поправки к закону о Налоге на недвижимое имущество. Согласно поправкам, если Налог на недвижимое имущество за 2016г. будет оплачен до 31 октября 2016, то сумма уплачиваемого налога составит 25% от суммы налогового бремени, начисленного в соответствии с тарифами, указанными в таблице ниже.

- В случае, если Налог на недвижимое имущество будет оплачен в период с 01 ноября по 31 декабря 2016 года, то сумма уплачиваемого налога будет равна 27,5% от суммы налогового бремени.
- В случае, если Налог на недвижимое имущество не будет оплачен до 31 декабря 2016 года, будут начислены пени в размере 10% на сумму в 27,5% от суммы налогового бремени.
- Если сумма уплачиваемого Налога на недвижимое имущество не будет превышать 10 евро, то налог взиматься не будет.

ОТМЕНА НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО С 2017г.

Налог на недвижимое имущество будут полностью отменен с 1 января 2017 года.

| Рыночная стоимость по состоянию на 1 января 1980 € | Ставка % | Налог € | Сумма налога € |
|---|-------------|------------|-------------------|
| 1 - €40.000 * | 0,60 | 240 | - |
| 40.001 - €120.000 | 0,80 | 640 | 860 |
| 120.000 - €170.000 | 0,90 | 450 | 1.310 |
| 170.001 - €300.000 | 1,10 | 1.430 | 2.740 |
| 300.001 - €500.000 | 1,30 | 2.600 | 5.340 |
| 500.001 - €800.000 | 1,50 | 4.500 | 9.840 |
| 800.001 - €3.000.000 | 1,70 | 37.400 | 47.240 |
| Свыше €3.000.001 - | 1,90 | - | - |

* Для недвижимости, стоимостью до 40.000 € предусмотрен минимальный размер налога 75 евро.

С. Другие налоги

На Кипре нет налога на роскошь и налога на наследство.



Налог на доход от сдачи недвижимости в аренду

Доход от сдачи в аренду недвижимого имущества, расположенного на Кипре и полученный лицом, не являющимся налоговым резидентом Кипра (компанией или физическим лицом), облагается налогом на доходы следующим образом:

Физическое лицо: Валовой доход, полученный от сдачи в аренду недвижимости на Кипре, за минусом 20% и определенных разрешенных вычетов из налогооблагаемой прибыли, в совокупности с другими налогооблагаемыми доходами (если такие имеются), облагается налогом в соответствии с подоходным налогом по прогрессивной ставке.

Компания: Валовой доход, полученный от сдачи в аренду недвижимости на Кипре в совокупности с другими налогооблагаемыми доходами (если такие имеются) и после вычета налогов, оставшаяся сумма прибыли облагается налогом по единой ставке 12,5%

ПРИМЕЧАНИЕ: Для налоговых резидентов Кипра (физических лиц и компаний), существует дополнительный налог на доход от сдачи недвижимости в аренду – налог на Оборону. Являясь специальным взносом, этот налог применяется по ставке 3% ко всему доходу от аренды за вычетом 25%.

Ипотечное Кредитование

Ряд банков предлагают ипотечные кредиты в связи с покупкой недвижимого имущества. Сумма, которая может быть выдана в качестве займа, зависит от финансового положения каждого инвестора и может варьироваться в зависимости от типа собственности. Каждый коммерческий банк имеет свою собственную политику ипотечного кредитования.

Иммиграционные программы для лиц, не являющихся гражданами ЕС

Существуют две основные программы, по которым лица, не являющиеся гражданами ЕС, могут находиться или приезжать на Кипр без визы. Такими программами являются:

- Постоянный Вид на Жительство (ПВЖ) - Постановление 6(2)
- Натурализация (Гражданство Кипра)

Одним из необходимых условий для реализации каждой из программ является приобретение недвижимости на Кипре - не менее 300 000 евро для ПВЖ и не менее 500 000 евро в случае получения гражданства.

Кипр недавно обновил процедуры прохождения и условия этих программ, что позволит лицам, не являющимся гражданами ЕС значительно облегчить и ускорить эти процедуру при условии выполнения ряда требований.

**Общие принципы и рекомендации**

- Информацию следует получать у компетентных и заслуживающих доверия консультантов по недвижимости;
- Следует получить юридическую консультацию у кипрских юристов; Проверьте, что земля подходит для застройки. Имеется в виду ограничения по зонам, строительные нормы и правила, доступ к основной дороге, наличие водоснабжения, линий электропередач и телефонной связи;
- Необходимо удостовериться, что продавец имеет действующее свидетельство на собственность, и что нет никаких невыполненных финансовых обязательств, которые могут вызвать проблемы при передаче права на собственность;
- В случае покупки квартиры или дома необходимо проверить, что продавец получил соответствующее разрешение на застройку и другие разрешения, и что собственность может быть передана в свободное владение;
- В Договоре Купли-Продажи должно быть указано, что деньги, уже заплаченные покупателем, должны быть возвращены, в случае если Районное Управление отклонит его заявление;
- Копия Договора Купли-Продажи должна храниться в Службе Земельного Кадастра;
- Покупая недвижимость, очень важно получить информацию о репутации и благонадежности конкретного девелопера.

Примечания:

Все вышеизложенное носит характер краткой справки. В данном вопросе очень важно получение профессиональной консультации. Наша компания - Totalserve Management Ltd будет рада Вам помочь. Просим обращаться к нам по интересующим Вас вопросам.