



ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ НА КИПРЕ

1. ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Адвокат, ответственный за подготовку договора, кроме выработки четких условий, защищающих интересы покупателя, должен проверить все документы о праве собственности на продаваемую недвижимость, получив копию от продавца недвижимости или Управления земельного реестра, и в целом убедиться в том, что данная недвижимость соответствует всем представленным данным, и что она может быть продана потенциальному покупателю. Когда договор подготовлен к удовлетворению покупателя, он может быть подписан им самим или адвокатом по доверенности, которая может быть использована и для совершения всех остальных действий и документов вплоть до полного совершения сделки.

2. ГЕРБОВЫЙ СБОР

С подписанием договора покупатель обязан оплатить гербовый сбор в размере 1,50 кипрских лир (К.Л.) (~~€2.56~~) за каждую Тысячу от продажной стоимости до 100,000 К.Л. (~~€170.860.14~~), а свыше этой суммы ставка сбора составляет 2,00 К.Л. (~~€3.42~~) за каждую тысячу. Указанная сумма должна быть выплачена в течение 30 дней со дня подписания договора, во избежание начислений пени.

Например, если продажная стоимость составляет 150,000 К.Л. (~~€56.290.21~~)

Первые 100,000 К.Л. (~~€170.860.14~~) ? 1.50 (~~€2.56~~) = 150 кипрских лир (~~€256.29~~)

Остальные 50,000 К.Л. (~~€85.430.07~~) ? 2.00 (~~€3.42~~) = 100 кипрских лир (~~€170.86~~)

Total CYP250 (~~€427.15~~)

3. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОПИИ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НА ХРАНЕНИЕ В УПРАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО РЕЕСТРА

С момента подписания договора, покупатель имеет Право в течение 2 месяцев предоставить копию договора на хранение в Управление Земельного Реестра для, что называется, целей Реального Исполнения.



Это очень важно для защиты покупателя, главным образом, в силу двух причин. Депонируя копию указанного Договора в Земельном Реестре, покупатель блокирует возможность для Продавца недвижимости передачи права на недвижимое имущество в пользу третьего лица или лиц, и Покупатель приобретает право прибегнуть к «реальному исполнению» условия и положений договора купли-продажи, и таким образом, титул собственности на недвижимость присваивается Покупателю, даже если Продавец не желает участвовать в этой операции.

4. РАЗРЕШЕНИЕ СОВЕТА МИНИСТРОВ

До передачи продаваемой собственности на имя покупателя, необходимо получить разрешение от Совета Министров (местное управление) путем подачи письменного заявления от покупателя после подписания договора. Такое разрешение, как правило, предоставляется почти беспрепятственно всем добросовестным покупателям. При этом, покупатели могут вступать во владение объектом недвижимости без каких-либо ограничений.

ГРАЖДАНЕ ЕС

Для граждан ЕС, постоянно проживающих на Кипре, разрешения на приобретение любой недвижимости не требуется. Юридические лица, организованные на территории стран-членов ЕС, и имеющие свои головные и зарегистрированные офисы на Кипре, могут приобретать недвижимость без такого разрешения, равно как и иные юридические лица.

Согласно (Действующему) Акту 54(1)/2003 о Приобретении Объектов Недвижимости (Иммигранты), получения разрешения не требуется в следующих случаях:

- a) От гражданина государства-члена, который имеет его/ее постоянное местожительство в Республике Греция.
- b) От юридического лица, которое было организовано в соответствии с законодательством государства-члена, и которое имеет свой центральный орган управления или основной офис на территории Республики Кипр.
- c) От гражданина государства-члена, не имеющего своего постоянного местожительства на территории Республики Кипр, в



случае приобретения им объекта недвижимости, если оно не является вторичным жильем.

- d) От юридического лица, которое было организовано в соответствии с законодательством государства-члена, которое имеет свой центральный орган управления или основной офис на территории Республики Кипр в случае приобретения им объекта недвижимости, если оно не является вторичным жильем.

Кроме того, лицо с Видом на жительство в Республике Кипр, считается постоянным резидентом Кипра, и следовательно, разрешения для такого лица также не требуется.

Далее, юридическим лицом, которое было организовано в соответствии с законодательством государства-члена, согласно Акту о Компаниях, считается юридическое лицо, получившие Копию Сертификата о Регистрации его как юридического лица, или Сертификата на регистрацию офиса.

При этом, после мая 2009 года, резиденты и компании ЕС смогут приобретать и инвестировать в объекты недвижимости любого рода, и будут восприниматься как граждане Кипра.

ГРАЖДАНЕ ГОСУДАРСТВ, НЕ ВХОДЯЩИХ В ЕС

Граждане стран, не входящих в ЕС, могут приобретать только:

Одну квартиру, или

Один дом, или

Один участок земли размером не более трех шкал (4,014 кв.метров)

5. НДС НА ИМУЩЕСТВО

После присоединения Кипра в ЕС, покупка дома облагается НДС. НДС не налагается, если заявка на городское разрешение была подана до 1 мая 2004 года.

6. ПЕРЕДАЧА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ В УПРАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО РЕЕСТРА

Сделка купли-продажи считается завершенной по факту передачи права собственности путем простой процедуры регистрации в



Управлении Земельного Реестра при наличии полученных разрешений (как описано выше), и с выдачей Земельным Реестром отдельных документов на право собственности, с описанием объекта, возведенного на данном участке. После этой стадии покупатель обязан оплатить пошлины за передачу права собственности.

Расчет пошлины

Приобретение собственности на одно имя

ДО 50,000 К.Л.= (EUR 85,430.07)	3%
ОТ 50,001- ДО 100,000 К.Л.= (EUR 85,431.78) - (EUR 170,860.14)	5%
ОТ 100,001 К.Л. = (EUR 170,861,.85) И ВЫШЕ	8%

Приобретение собственности на несколько имен

ДО 100,000 К.Л.= (EUR 170,860.14)	3%
ОТ 100,001-ДО 200,000 К.Л. =(EUR 170,861.85)-(EUR 341,720.28)	5%
ОТ 200,001 К.Л.= (EUR 341,721.99) И ВЫШЕ	8%

Пример: Приобретение на одно имя

Покупка собственности на сумму в 150,000 К.Л. = (EUR 256.290.21)

1-ые 50,000 К.Л.=	@ 3%	К.Л. 1,500=	EUR	2,562.90
2-ые 50,000 К.Л.=	@ 5%	К.Л. 2,500=	EUR	4,271.50
3-и 50,000 К.Л.=	@ 8%	К.Л. 4,000=	EUR	6,834.41
<u>Итого к оплате за передачу титула на недвижимость</u>		К.Л. 8,000=	EUR	13,668.81



Пример: Покупка с оформлением на несколько имен

Цена покупки делится и составит 75,000 К.Л. = (EUR 128,145.11) на каждого покупателя

1-ые 50,000 К.Л.=	@ 3%	К.Л. 1,500=	EUR 2,562.90
2-ые 25,000 К.Л.=	@ 5%	К.Л. 1,250=	EUR 2,135.75
<u>Итого к оплате за передачу титула на недвижимость</u>		К.Л. 5,500=	EUR 9,397.31

(где 2,750 К.Л.= (EUR 46,98.65) на каждого покупателя)

7. ЕЖЕГОДНЫЙ НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО

Налог на недвижимое имущество начисляется ежегодно по рыночной стоимости по состоянию на 1.1.1980 г.

Ставки налогов на юридические и физические лица:

Стоимость имущества (К.Л.), при ставке ‰

до 100,000.00 (€170.860.14)	0
100,000.00 (€170.860.14) – 250,000.00 (€427.150.36)	2.5‰
250,001.00 (€427.152.07) – 500,000.00 (€854.300.72)	3.5‰
500,001.00 (€854.302.43) и выше	4‰

Налог на недвижимое имущество подлежит оплате ежегодно.

8. НАЛОГ НА НАСЛЕДСТВО

На Кипре не применяется налог на наследство.



9. НАЛОГ НА ПРИРОСТ КАПИТАЛА

Налог на прирост капитала начисляется по ставке 20% на прирост при ликвидации активов, если расположенный на Кипре объект недвижимости включает прирост от распоряжения/ликвидации акций в компании, которой принадлежит эта собственности, исключая акции, зарегистрированные на любой общепризнанной фондовой бирже.

Исключения

Физические лица могут вычесть следующее из прироста капитала:

- **Право распоряжения** частной резиденцией
(При определенных условиях) К.Л. 50,000 = €85,430.07
- **Право распоряжения** сельскохозяйственным
угодьем фермером К.Л. 15,000 = €25,629.02
- Любое иное право распоряжения К.Л. 10,000 = €17,086.01

Указанные выше исключения предоставляются однократно и не при каждом пользовании правом распоряжения. Физическое лицо, заявляющее сочетание всех указанных выше, может иметь исключение не более, чем на сумму 50,000 К.Л. = €85,430.07.

Более детальные советы Вы сможете получить, обратившись к нашим юрисконсультам.

Лиза Лукаиду – Теофанус
Компания Lawyers Ltd

Тел: 26 811844, Факс: 26 811840,

Электронная почта: lizalaw@cytanet.com.cy info@lizalawyers.com

Web-страница: www.loucaides-theofanous.com

Адрес: Marathonos 3, Mali House , P.O. Box 60324, CY8102 Paphos, Cyprus