



## Процедура покупки

### 1. Выбор недвижимости

Предварительный взнос (депозит) в размере от 1 до 5% от стоимости недвижимости позволит вам забронировать выбранную недвижимость на месяц

### 2. Подписание Договора Купли-Продажи

Договор Купли-Продажи, который подписывается в момент приобретения недвижимости, является частным соглашением между компанией-застройщиком и будущим владельцем недвижимости. Контракт подписывается на английском языке

### 3. Передача Договора Купли-Продажи в Департамент Земельного Кадастра

Сразу после подписания Договора Купли-Продажи, компания-застройщик или ваш юрист подает его на регистрацию в Департамент Земельного Кадастра с целью подтверждения и защиты ваших прав на собственность

### 4. Оплата Гербового сбора

Оплата должна быть произведена в течение 30 дней с момента подписания Договора Купли-Продажи. Сбор составляет от 1,5 до 2% от стоимости квартиры.

### 5. Регистрация собственности на имя получателя (получение Титула)

После полной оплаты стоимости недвижимости и получения соответствующего разрешения Совета Министров, покупатель получает право свободного и безусловного владения недвижимостью ("Free Hold"). На его имя оформляется титул собственника. При переводе права свободного владения недвижимостью на имя покупателя Земельный Департамент взимает регистрационную пошлину, размер которой зависит от рыночной стоимости приобретенной недвижимости и вычисляется следующим образом:

- стоимость до 85 430 Евро - 3%
- от 85 431 до 170 860 Евро - 5%
- свыше 179 860 Евро - 8%

Регистрационная выплата платится в момент регистрации титула собственника на имя покупателя (как правило, проходит несколько лет после приобретения недвижимости).

На недвижимость, оформленную на два лица, регистрационная выплата начисляется на 50% стоимости на каждого человека.

# Справочник покупателя недвижимости



Кипр

## Кредитование

Вы можете воспользоваться кредитной финансовой схемой, предлагаемой всеми банковскими институтами Кипра. Кредиты предоставляются в иностранной, свободно-конвертируемой валюте. Процентная ставка, как правило, составляет порядка 5-7%, в зависимости от валюты кредита

## Гарантированная безопасность для иностранных покупателей

Так же как и для местных жителей, контракт на приобретение недвижимости иностранцем должен быть составлен в письменной форме и подлежит обязательной регистрации в Земельном Департаменте в течение 60 дней со дня подписания. Это защищает права покупателя на приобретенную недвижимость и обеспечивает дополнительные меры безопасности.

Титул собственника, который оформляется через 2-5 лет после завершения строительства объекта, первоначально регистрируется на имя застройщика, а затем переводится на имя покупателя, и заносится в государственный архив. Все государственные архивы строго конфиденциальны, и не публикуются ни при каких обстоятельствах.

В отличие от других стран, где покупка недвижимости связана с риском при передаче наследства, Кипр никогда не участвовал в национализации любого сектора экономики и не экспроприировал недвижимость, принадлежащую иностранцам

## НДС на недвижимость

С момента вступления Кипра в ЕС был введен налог на добавленную стоимость.

Если заявление о строительстве объекта в городские власти было подано строительной компанией до 1 мая 2004, НДС не взимается.

Если же данное заявление было подано после 1 мая 2004, такая недвижимость облагается налогом на добавленную стоимость в размере 15% от ее стоимости

## Налог на наследство

Налог на наследство на Кипре не взимается

## Продажа недвижимости

Покупатель имеет полное право продать свою собственность по назначенной им цене до того, как на него будет оформлен титул собственника. В этом случае между ним и застройщиком будет подписан документ об аннуляции контракта, и будет подписан новый контракт между застройщиком и новым покупателем. Расходы, связанные с аннуляцией контракта, составят около 2000 Евро



---

## Расходы на содержание недвижимости

### Ежегодный налог на недвижимость

На Кипре существует ежегодный налог на собственность. Этот налог исчисляется в зависимости от рыночной стоимости собственности. Данный налог в среднем составляет 100-300 Евро в год в зависимости от размера и стоимости недвижимости.

### Налоги на обслуживание

Муниципальные власти также взимают ежегодные налоги, которые покрывают сборку мусора, использование канализационной системы, освещение улиц и т.д. Размер налога зависит от размера и стоимости недвижимости, и в среднем составляет 100 - 200 Евро в год

### Электроэнергия и водоснабжение

Соответствующие кипрские государственные организации осуществляют централизованное обеспечение жителей электроэнергией и водой. Снабжение газом не является на Кипре централизованным. Счета за электроэнергию и воду оплачиваются по окончании установленного периода в течение всего года: счета за воду необходимо оплачивать каждые три месяца, за электричество каждые два. Размер оплаты зависит строго от потребления и определяется по показанию счетчика



### Часто задаваемые вопросы

#### В какой валюте производятся платежи?

В соответствии с действующим законом цены в контракте всегда устанавливаются в Евро.

Покупатель может производить платеж в любой свободно конвертируемой валюте, однако зачисление средств на счет компании-застройщика будет произведено исключительно в Евро по курсу Центрального банка Кипра на день платежа

#### Должен ли я составить завещание на Кипре?

Это не является обязательным пунктом, тем не менее, мы советуем составить завещание при покупке недвижимости, тем более, что налог на наследство на Кипре не взимается. В случае отсутствия завещания Ваши наследники могут быть вынуждены заплатить подобный налог в Вашей родной стране. Советуем составить завещание при покупке недвижимости, чтобы не забыть этого сделать в дальнейшем

#### Каковы условия платежа по приобретенной недвижимости?

Условия платежа указаны в прейскурантах цен и варьируются в зависимости от проекта и стадии строительства. Тем не менее, следует отметить, что как правило по всем проектам предусмотрена поэтапная оплата в период строительства и долгосрочное кредитование

#### Могу ли я оформить вид на жительство?

Согласно закону, все иностранцы, владеющие недвижимостью на Кипре, имеют право на получение вида на жительство. Для жителей стран ЕС нет никаких ограничений. Им необходимо заполнить заявление в иммиграционное управление, и им автоматически выдается вид на жительство.

Для жителей стран, не входящих в состав ЕС необходимо написать заявление и предоставить доказательства того, что семья находится на самообеспечении. К заявлению должны прилагаться следующие документы:

1. Копия договора о купле/аренде жилья
2. Копия пенсионных выплат/пенсионный доход
3. Любые другие документы, свидетельствующие о получаемом доходе или наличии средств.
4. 3 фотографии и паспорт

Заявление может быть подано в иммиграционное управление по месту жительства



### Часто задаваемые вопросы

#### **Могу ли я работать на Кипре на постоянной основе?**

В соответствии с Законом об Иностранцах и Иммиграционным Законом, не киприоты, желающие работать на Кипре, должны иметь разрешение на работу, которое выдается при условии, что компания, принимающая на работу иностранца, имеет соответствующую лицензию.

#### **Как некоренной житель могу ли я иметь бизнес на Кипре?**

Граждане стран ЕС могут иметь бизнес на Кипре. Жители стран, не являющихся членом ЕС, также имеют право открывать бизнес на Кипре, но им необходимо иметь на это разрешение.

#### **Есть ли какие-либо налоговые преимущества?**

По сравнению с другими международными финансовыми центрами Кипр предлагает значительные налоговые льготы, являющиеся результатом договоров об избежании двойного налогообложения. Такие договоры заключаются все с большим числом стран, благодаря чему доход, получаемый в одной из стран, не облагается двойным налогом. Если в этих странах разные системы налогообложения, налогоплательщик выплачивает налог, не превышающий высшую сумму налога в одной из соответствующих стран.

Такие договоры, а также умеренные налоговые суммы, взимаемые с иностранных предприятий на Кипре, предоставляют прекрасную возможность для налогового планирования.

На сегодняшний день договоры об отсутствии двойного налогообложения заключены между Кипром и следующими странами: Австрия, Белоруссия, Болгария, Канада, Китай, Чешская Республика, Дания, Египет, Франция, Германия, Греция, Индия, Ирландия, Италия, Кувейт, Мальта, Норвегия, Польша, Румыния, Россия, Словакия, Швеция, Сирия, Великобритания, ЮАР, США и Югославия.



### Визовый режим

Российским гражданам для посещения Кипра необходима виза, получить которую не составит большого труда.

Кипрская виза для россиян бесплатна

Оформляется виза в консульском отделе посольства в Москве и в консульстве Санкт-Петербурга за один день

#### Срок действия и типы виз

*Однократная виза* действует 3 месяца со дня выдачи, срок пребывания на Кипре - до 1 месяца

*Двукратная виза* действует 6 месяцев со дня выдачи, срок пребывания на Кипре – до 3 месяцев

*Многократная виза* действует 1 год со дня выдачи, срок пребывания на Кипре - до 6 месяцев

#### Необходимые документы для получения визы

- загранпаспорт, срок действия которого не менее 3-х месяцев со дня окончания поездки
- 1 цветная фотография
- ксерокопия первой страницы загранпаспорта с личными данными
- подтверждение бронирования отеля с печатью и подписью ответственного лица или ваучер от официально зарегистрированного на Кипре туроператора
- заполненная анкета (заполняется на английском языке)