

ЧТО НЕОБХОДИМО ЗНАТЬ, ПРИБРЕТАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ НА КИПРЕ

ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ КИПРА КАК МЕСТА ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ ИЛИ ИНВЕСТИЦИЙ

Кипр всегда привлекал миллионы туристов, решивших провести свой отпуск в солнечном месте. В последнее время немало факторов сделало Кипр местом, привлекательным для постоянного проживания или инвестирования в недвижимость. Географическое положение острова позволяет добраться сюда почти из любой точки мира всего за несколько часов. Здесь прекрасный климат, гарантирующий как минимум 300 солнечных дней в году. Дружественная и гостеприимная атмосфера, позволяющая иностранцам чувствовать здесь себя как дома, и относительно недорогая жизнь – это только часть факторов, привлекающих иностранных инвесторов. После вхождения Кипра в Европейский Союз и введения евро интерес иностранцев к Кипру как постоянному месту жительства и инвестиций еще более возрос, поскольку развитие этой страны гарантирует дальнейшую социально-экономическую стабильность, соответственно жить здесь будет еще лучше и безопаснее. Все это было продумано весьма опытным коммерческим сообществом, состоящим из бухгалтеров, адвокатов, банкиров, агентов недвижимости и т.д., что гарантирует точное и своевременное осуществление любой сделки с недвижимостью.

ЗАКОННЫЕ АСПЕКТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ НА КИПРЕ

Приобретение

Согласно закону «О приобретении недвижимого имущества на Кипре», частные иностранные лица, компании и тресты могут приобретать с фригольдом недвижимое имущество на Кипре, при условии разрешения Совета Министров. Обычно данное разрешение дает возможность приобретения квартиры, дома или земельного участка для строительства дома, площадь которого не превышает 4014 кв.м. Конечно, данное условие стало менее строгим после принятия Кипра в Европейский Союз, поэтому граждане Европейского Союза могут приобретать недвижимость на Кипре безо всяких ограничений. Там, где требуется предварительное разрешение, согласно закону, это всего лишь формальность, которая может быть урегулирована сотрудничающим с нами юрисконсультom.

Договор о продаже недвижимого имущества

Согласно законам Кипра, такие договоры должны быть оформлены в письменной форме. Также желательно, чтобы договоры о продаже недвижимого имущества предоставлялись в соответствующий Кадастровый Реестр в течение двух месяцев с момента подписания договора с тем, чтобы гарантировать право покупателя на определенное имущество, а также требовать компенсации с продавца в случае нарушения договора с его стороны. Владение на Кипре обозначается документом, подтверждающим правовой титул, который выдается непосредственно Службой Недвижимости. Все договоры должны обеспечивать передачу и регистрацию собственности на имя покупателя и выдачу документа,

подтверждающего правовой титул. На договоре также должны быть официальные печати Республики, а номинальный гербовый сбор (в зависимости от стоимости договора может колебаться от 0,15 до 0,2%) должен быть уплачен в соответствующую инстанцию до подачи договора в Кадастровый Реестр.

НАЛОГОВЫЕ АСПЕКТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ НА КИПРЕ

Налог на передачу прав собственности

Когда недвижимость готова и утверждена соответствующей инстанцией для выдачи документа, подтверждающего правовой титул, налоги на передачу прав собственности должны быть уплачены наличными в месте передачи прав. Этот налог платится покупателем (лично или компанией) в соответствии с ценой продажи, согласно следующей схеме:

Стоимость имущества	Процент	Налог	Суммарный налог
€	%	€	€
1,71 – 85.430,07	3	2.562,90	2.562,90
85.430,08 – 170.860,14	5	4.271,50	6.834,40
170.86 -, 15 и выше	8		

Налог на недвижимое имущество

Налог на недвижимое имущество налагается на рыночную стоимость имущества, согласно закону от 1 января 1980 года, и рассчитывается по состоянию недвижимого имущества, приобретенного налогоплательщиком (частным лицом или компанией) на 1 января каждого года. Текущие ставки:

Стоимость имущества	Процент	Налог	Суммарный налог
€	%	€	€
0 – 170.860,14	0	0	0
170.860,15 – 427.150,36	2,5	640,73	640,73
427.150,37 – 854.300,72	3,5	1.495,03	2.135,76
854.300,72 и выше	4,0		

Налог местных властей

В зависимости от того, где расположена ваша недвижимость, налог местных властей будет начисляться ежегодно, покрывая основные предоставляемые коммунальные услуги, как например, удаление мусора, освещение улицы. Это

небольшая сумма, около €170 в год, конечно, в зависимости от размера собственности.

Налог на прирост капитала

Налог на прирост капитала начисляется на доходы, возрастающие в результате продажи имущества. Текущая ставка налога на прирост капитала составляет 20%, этот налог платится с уже полученных капитальных доходов. Данный налог рассчитывается следующим образом:

	€
Доход от продажи	200.000
За вычетом:	
Стоимость имущества	(100.000)
Профессиональные или законные налоги	(5.000)
Комиссионный сбор	(10.000)
Финансовые затраты	(7.000)
Индексационная скидка	(12.000)
Валовая прибыль	66.000
За вычетом персональной скидки	(17.086)
Налогооблагаемая капитальная прибыль	48.914
Налог на прирост капитала 20%	9.783

Персональная скидка в размере €17.086 – это своевременная скидка, предоставляемая при распоряжении любым видом имущества. Также есть законная частная скидка резидента в размере €85.430, предоставляемая при продаже собственности, в которой вы проживали не менее 5 лет, прежде чем продать ее. Следует отметить, что инвестиционная скидка предоставляется каждому владельцу собственности и, таким образом, если у собственности 2 владельца, общая сумма скидки при продаже автоматически удваивается.

Следующие категории распоряжения недвижимым имуществом освобождаются от налога на прирост капитала:

- передача при смерти
- дарственные между супругами, детьми и родственниками до третьей степени родства
- дарственные компании, акционеры которой являются членами семьи дарителя и продолжают ими являться еще в течение 5 лет с момента дарения
- дарственные семейной компании ее акционерам, если компания тоже приобрела данную собственность через дарственную. Однако, если акционер распорядится этой собственностью в течение 3 лет, тогда ему не будет предоставляться право на определенные скидки
- дарственные благотворительным организациям Республики

- обмен или распоряжение в соответствии с Аграрными Земельными Законами
- обмен, предоставляющий доход, использованный для приобретения нового имущества. Доход, полученный в результате обмена, уменьшает стоимость новой собственности, и налог платится, когда последнее распоряжение имуществом уже произошло
- экспроприация
- передача имущественного права или акций в случае реорганизации компании

Налог на добавленную стоимость (НДС)

НДС применяется в размере 15% на все виды собственности, на которую было получено необходимое разрешение после 1 апреля 2005 года. НДС может быть возвращен только в следующих случаях:

1. Собственность используется в коммерческих целях, владелец - зарегистрированное по НДС на Кипре лицо (частное лицо или компания).
2. Собственность используется в качестве арендуемого для отдыха помещения, и владелец - зарегистрированное по НДС на Кипре лицо. Если собственность арендуется для постоянного проживания в ней, доход от аренды оказывается за рамками НДС. В этом случае владелец собственности не имеет права регистрироваться по НДС, поэтому не может претендовать на возврат НДС, наложенный на собственность.

Использование кипрской Компании для владения недвижимым имуществом
Кипрская компания может быть использована для владения недвижимостью. Распоряжение собственностью может привести к 10% корпоративного налога, если доход возрастает от обычной деятельности продаж компании, т.е. если компания занимается продажей недвижимости. В противном случае любые доходы от распоряжения имуществом будут облагаться налогом по ставке 20%. Любой доход от аренды, получаемый кипрской компанией, будет облагаться налогом 10% после вычета любых понесенных на собственность расходов. Также, доход от аренды может привести к снижению налоговой ставки до 3% после вычета 25% скидки на износ недвижимого имущества.

Налогообложение частных лиц и компаний, резидентов Кипра

Когда частное лицо или компания становится налоговым резидентом Кипра, то начинает платить налоги в соответствии с кипрским налоговым режимом, подчиняясь системе кипрского налогообложения. Могут иметь место налоговые скидки или возвраты. Наша фирма может предоставить вам дальнейшую консультацию по налогам и вопросам соблюдения правил налогообложения с того момента, когда вы станете налоговым резидентом Кипра. Пожалуйста, свяжитесь с нами для более подробной информации.

НАША КОМПАНИЯ

НМИ & ПАРТНЕРЫ, Дипломированные бухгалтеры была основана году молодой, динамичной и талантливой группой сертифицированных дипломированных бухгалтеров Англии с целью осуществить перемены в предоставлении профессиональных услуг на Кипре. Ее основание было результатом сотрудничества многих высококвалифицированных и профессиональных личностей, чьи знания помогут открыть новые аспекты в бизнесе наших клиентов.

Наши основные услуги включают предоставление аудита, налогообложения, бухгалтерские услуги и бизнес-консультации. Более того, через нашу широкую сеть партнеров мы можем предоставить международные налоговые решения для международного бизнеса, юридическую помощь, создание и управление компаниями, консультации относительно финансирования Европейским Союзом и консультации по инвестированию.

Наша задача – передать наши знания клиентам с высочайшим уровнем профессионализма, но в тоже время с сугубо «личным подходом», так чтобы каждый член нашей группы экспертов был легко доступен, когда это необходимо.

Наша компания инвестирует в информационные технологии. Мы используем новейшие бухгалтерские, финансово-отчетные программы, программы расчета налогов, а также программы по управлению компаниями.

За последнее время мы разработали высоко надежный Know- Your – Client метод, позволяющий защитить репутацию наших клиентов и их партнеров, всегда руководствуясь нормами Европейского Союза и международного Законодательства.

НАШИ ОСНОВНЫЕ УСЛУГИ

- Аудит и финансовая отчетность
- Бухгалтерский учет и управление компаниями
- Планирование налогов
- Налогообложение и консультации по НДС
- Создание компаний и административные услуги
- Помощь в приобретении недвижимого имущества на Кипре и правильное структурирование

За дополнительной информацией, пожалуйста, обращайтесь:

Michael Hadjipantela ACA MSc BA
Managing Partner

Email: michael@hmiaccountants.com

HMI & Partners Chartered Accountants Ltd
22 Stasikratous street
Olga Court
Office 304
CY-1065 Nicosia
Cyprus

Почтовый адрес:
P.O. Box 14193
CY-2154 Nicosia
Cyprus

Тел.: +357 99 357 377
Тел. +357 22 02 82 32
Факс.:+357 22 02 82 33

www.hmiaccountants.com

Этот лист предназначен для целей информирования и не является налоговой, юридической или профессиональной консультацией. Ничего в этом документе не может быть сочтено созданием услуги провайдер-клиент между получателем и HMI & Partners Chartered Accountants Ltd. Получатель не должен следовать или полагаться на информацию, содержащуюся в данном листе, не пытаться предварительно получить юридическую, налоговую или иного рода профессиональную консультацию в отношении конкретного случая и обстоятельств. Информация просто излагается, и HMI & Partners Chartered Accountants Ltd ничего не утверждает и не гарантирует точность, полноту и своевременность изложенной информации. Используя данную информацию, вы берете на себя риск и ответственность за последствия.