

Процедура покупки

Процедура приобретения недвижимости на Кипре достаточно проста, особенно если сравнивать с подобной процедурой в других странах. Нерезиденты Кипра, то есть граждане других государств имеют право на приобретение в полную собственность одного объекта недвижимости. Это могут быть: *апартаменты, дом или земельный участок, площадью до 2 донумов (2 676 кв. метров)*

**1 донум -1 338 кв.м.*

Подписание договора купли-продажи.

Следует сказать, что кипрская правовая система основана на английской модели, что гарантирует многостороннюю защиту прав покупателя. В целях обеспечения интересов покупателя, после подписания договора купли-продажи и уплаты первого взноса, кипрская Земельная Палата предоставляет простой и эффективный юридический инструмент, называемый как «обеспечение неукоснительного исполнения». Эта мера предназначена специально для покупателя, до выдачи титульного свидетельства собственности. Зарегистрированный договор не может быть расторгнут никем, за исключением покупателя, то есть эту недвижимость нельзя - продать, сдать в аренду, переоформить или перезаложить без согласия владельца.

Получение разрешения на покупку недвижимости

Для покупки собственности на Кипре иностранцы, согласно закону о недвижимости, ст. 109, обязаны получить разрешение Совета Министров (the Council of Ministers Permit). Необходимое разрешение предоставляется при выполнении формальной процедуры всем добросовестным покупателям.—На сегодняшний день все заявления, поданные иностранцами в Совет Министров, были удовлетворены. Когда Совет Министров получает это заявление, он:

«...рассматривает указанное заявление, принимает решение о выдаче и направляет лицу, подавшему заявление, письменное уведомление о своем решении...»

Для получения разрешения Совета Министров на покупку недвижимости необходимо подготовить и предоставить следующие документы:

- заявление в Совет Министров
- контракт о покупке недвижимости
- квитанцию об оплате первого взноса за недвижимость
- копию паспорта

После получения разрешения Совета Министров и при условии, что на купленное недвижимое имущество был выдан отдельный документ, подтверждающий правовой титул, продавец обязан (если только договор купли-продажи не был подан в отдел регистрации земли) передать покупателю недвижимое имущество и зарегистрировать его на имя покупателя.

Оплата Гербового сбора (Stamp Duties).

После подписания договора о купле-продаже Вы должны оплатить Гербовый взнос в течение 30 дней со дня подписания договора купли-продажи. Данный сбор взимается единовременно (ставка сбора зависит от контрактной стоимости недвижимости). Оплата гербового сбора (Stamp Duties) производится покупателем или третьим лицом в Департаменте внутренних налогов (Inland Revenue Department).

Стоимость в EUR	Ставка %
До 170,860 EUR	0,15%
Свыше 170,861 EUR	0,20%

Подача договора купли–продажи в департамент регистрации земли (District Land Office)

Вся собственность на Кипре должна быть зарегистрирована в Земельном Департаменте. Это защищает права покупателя на собственность, т.к. после этой процедуры недвижимость не может быть заложена, перепродана, перестроена или сдана в аренду без письменного согласия покупателя. Земельный департамент Кипра был основан в 1858 году и является самым старым и надежным департаментом государственного сектора, а также входит в одну из самых надежных и совершенных систем мира в области земельного права. Договор купли-продажи должен быть отдан на хранение, в течение двух месяцев после его подписания и уплаты сборов (наклейки марок), в отдел регистрации земли (районное отделение). Регистрация в Земельном департаменте (District Land Office) - очень простая процедура.

Это гарантирует и подтверждает права покупателя на собственность до тех пор, пока не будет получен индивидуальный титул собственности на недвижимость и не будет осуществлена полная передача собственности.

Это применяется к недвижимости, находящейся на стадии строительства или к только завершенным объектам. Документ, подтверждающий правовой титул на это имущество, выдается, примерно, в течение 3-4 лет после завершения строительства. Отсутствие отдельного документа, подтверждающего правовой титул, на приобретенное имущество на имя продавца не мешает покупателю продать приобретенное имущество. В этом случае, продавец и покупатель могут подписать документ об аннулировании, одновременно с подписанием нового договора купли-продажи между продавцом и новым покупателем. Покупателю рекомендуется согласовать с продавцом плату за аннулирование, еще во время переговоров, и затем включить эти условия в договор купли-продажи.

Получение титула владельца (Title deeds)

Процесс передачи собственности от покупателя к продавцу – элементарен и не занимает много времени. При оформлении недвижимости в Земельной палате, покупатель должен оплатить регистрационный сбор. Районное отделение Земельного Регистрационного

Управления начисляет взносы за перевод титула, исходя из рыночной стоимости недвижимости на момент ее приобретения, это можно рассчитать следующим образом:

Стоимость в EUR	Ставка %
До 85,430 EUR	3%
85,430 EUR-170,860 EUR	5%
Свыше 170,860 EUR	8%

При выдаче титулов владельца, имя покупателя регистрируется в правительственном архиве. Документы правительственного архива строго конфиденциальны, ни при каких обстоятельствах не публикуются, доступа к ним никто не имеет.

Налоги на недвижимость и расходы, связанные с ее содержанием

НДС

Новостройки и, недвижимость, на которую заявление о получении разрешения из Городского планового отдела было зарегистрировано после 1 мая 2004 года, облагаются НДС.

Налог на недвижимое имущество.

Налог на недвижимое имущество оплачивается собственником недвижимости ежегодно, сумма налога рассчитывается из стоимости имущества, перерасчитанной на 1 января 1980 года. Налог на недвижимое имущество взимается только после переоформления титульного свидетельства на имя покупателя, в Земельной палате. Недвижимость стоимостью до 170,860 EUR налогом не облагается.

Налогооблагаемая стоимость в EUR	Ставка годового налога(%)
До 170,860 EUR	0%
170,861 EUR - 427,150 EUR	0,25%
427,151 EUR - 854,300 EUR	0,35%
Свыше 854,301 EUR	0,40%

Налог на приращение капитала.

При получении прибыли от продажи недвижимого имущества взимается налог в размере 20% от чистого полученного дохода. Чистый доход после продажи недвижимости считается за вычетом:

-Стоимости переоформления

-Первых 17, 086 EUR, которые не облагаются налогом, при продаже недвижимости в первый раз
-Зарегистрированного вознаграждения агентства
-Инфляции и т.д.

А также освобождение от уплаты налога с первых 85,430 EUR в случае продажи недвижимости, которую собственник использовал для собственного проживания, в течение не менее 5 лет.

Налог на наследство.

Налог на наследство на Кипре не предусмотрен.

Муниципальные налоги.

Муниципальные власти взимают оплату от 100 до 250 EUR в год, в зависимости от размера недвижимого имущества и месторасположения за регулярный вывоз мусора, уличное освещение, канализацию и т.д.

Страховка на недвижимость.

Страховка на случай пожара и связанных с ним убытков обеспечивается строительной компанией до сдачи недвижимости покупателю. С момента сдачи недвижимости, страховка недвижимости и имущества, находящегося в доме, является ответственностью владельца, примерная стоимость страхования недвижимости в год составляет 0,15% от ее стоимости.

Иные расходы

Ежемесячные платежи. Если у вас дом или апартаменты в комплексе, т.е. с территориями общего пользования (сад, бассейн, теннисный корт и т.д.), то вы оплачиваете обслуживание данных территорий. В зависимости от типа и площади недвижимости сумма может варьироваться от 30 до 70 EUR в месяц.

Раз в два месяца нужно оплачивать счета за электричество и воду:

Электричество - стоимость одного киловатта составляет 0,36 EUR

Вода- стоимость одного м³ составляет 1,84 EUR

Покупка недвижимости в кредит.

Банковская система Кипра привлекательна достаточно низкими процентными ставками по кредитам на покупку недвижимости, даже для не резидентов Кипра, в том числе и для граждан Российской Федерации и стран СНГ.

Процентная ставка кредита колеблется в пределах 4-6%. Длительность погашения кредита до 20 лет.

Сравнивая кипрскую систему кредитования на приобретение недвижимости, мы находим ряд преимуществ. Кроме того, сама процедура получения кредита также не является сложной. Наша компания осуществляет полное сопровождение процедуры получения кредита и помогает в сборе и оформлении всех необходимых для этого документов.

Скачать одним файлом PDF

Налоги на недвижимость

НДС на недвижимость

Вся недвижимость, с разрешением на строительство, которое было получено в Городском плановом отделе после 1 мая 2004 года, облагается НДС.

НДС на Кипре составляет 15%.

Налог на недвижимое имущество.

Налог на недвижимое имущество оплачивается собственником недвижимости ежегодно, сумма налога рассчитывается из стоимости имущества, перерасчитанной на 1 января 1980 года. Налог на недвижимое имущество взимается только после переоформления титульного листа на имя покупателя, в Земельной палате. Недвижимость стоимостью до 170,860 EUR налогом не облагается.

Налогооблагаемая стоимость в EUR	Ставка годового налога
До 170,860 EUR	0%
170,861 EUR - 427,150 EUR	0, 25%
427,151 EUR - 854,300 EUR	0, 35%
Свыше 854,301 EUR	0, 40%

Налог на приращение капитала.

При получении прибыли от продажи недвижимого имущества взимается налог в размере 20% от чистого дохода. Чистый доход после продажи недвижимости считается за вычетом:

- Стоимости переоформления
- Первых 17,086 EUR, которые не облагаются налогом, при продаже недвижимости в первый раз
- Зарегистрированного вознаграждения агентства
- Инфляции и т.д.

А также освобождение от уплаты налога с первых 85,430 EUR в случае продажи недвижимости, которую собственник использовал для собственного проживания, в течение не менее 5 лет.

Налог на наследство.

Налог на наследство на Кипре не предусмотрен.

Ежегодные муниципальные налоги

Муниципальные власти взимают оплату от 100 до 250 EUR в год,- в зависимости от размера и месторасположения недвижимого имущества,- за регулярный вывоз мусора, уличное освещение, обслуживание канализации и т.д.

Система кредитования

Банковская система Кипра привлекательна достаточно низкими процентными ставками по кредитам на покупку недвижимости, даже для нерезидентов Кипра, в том числе и для граждан Российской Федерации и стран СНГ.

Процентная ставка кредита колеблется в пределах 4-6%. Длительность погашения кредита до 20 лет.

Оценивая кипрскую систему кредитования на приобретение недвижимости, мы находим ряд преимуществ. Кроме того, сама процедура получения кредита также не является сложной. Наша компания осуществляет полное сопровождение процедуры получения кредита и помогает в сборе и оформлении всех необходимых для этого документов.

Юридическое сопровождение

Покупка недвижимости на Кипре привлечение адвоката не является обязательным условием. Если же мы сталкиваемся с нестандартным случаем, требующим дополнительных консультаций, то мы советуем обращаться к нашим надежным, высококвалифицированным партнерам. Подробную информацию можно найти здесь <http://www.aretlaw.com>