

# TAX GUIDE

НОЯБРЬ 2019



**COSTAS TSIELEPIS & CO**  
AUDIT | TAX | ADVISORY

---

***ВЛАДЕНИЕ СОБСТВЕННОСТЬЮ НА КИПРЕ***  
***ВСЕ О НАЛОГАХ***

---

## Оглавление

---

<b>1. До приобретения недвижимости.....</b>	<b>5</b>
1.1 Должная процедура.....	5
1.2 Договор о приобретении собственности.....	5
1.3 Гербовый сбор.....	5
1.4 НДС.....	6
1.5 Подача соглашения в Окружное отделение земельных участков.....	6
1.6 Титул собственности.....	6
1.7 Наилучшие практики до приобретения недвижимости на Кипре.....	7
<b>2. Налоги, связанные с владением недвижимого имущества.....</b>	<b>8</b>
2.1 Местные налоговые органы/Коммунальные сборы.....	8
2.2 Муниципальные налоги на недвижимость.....	8
2.3 Налог на канализационную систему.....	8
<b>3. Налоги на аренду недвижимого имущества.....</b>	<b>9</b>
<b>4. Налоги, связанные с продажей недвижимого имущества.....</b>	<b>10</b>

Опубликовано компанией  
«Костас Чиелепис & Ко Лтд»  
Ноябрь 2019

©2019 Все права защищены

Воспроизведение запрещено без ясно выраженного согласия  
компании «Костас Чиелепис & Ко Лтд».



## Введение

Думаете о покупке недвижимости на Кипре? Прежде чем сделать это, уделите немного времени, чтобы ознакомиться с данным руководством по краткому анализу того, что необходимо учитывать.

### 1.0 До приобретения собственности недвижимости

#### 1.1 Должная процедура

Прежде чем принять решение о приобретении недвижимого имущества, необходимо провести надлежащую юридическую проверку, чтобы избежать неприятных последствий сейчас и в будущем.

В рамках комплексной проверки следует провести исследование в Окружном Земельном Отделении (DLO), чтобы выяснить, есть ли ипотечный кредит/залог или другие обременения в виде записей, зарегистрированных в соответствующем реестре против титула собственности.

Кроме того, должно быть подтверждено, что зарегистрированный титул на право собственности отражает характеристики фактически приобретаемой собственности и что не были внесены изменения в недвижимость, которые потребуют получения дальнейших разрешений и изменений в титуле собственности.

#### 1.2 Договор о приобретении недвижимости

После того, как юридическая проверка будет завершена, и покупатель решает приступить к приобретению недвижимого имущества, договор купли-продажи или договор уступки (в зависимости от статуса недвижимого имущества) должен быть согласован, составлен и подписан между сторонами.

Правовая система на Кипре основана на англосаксонской правовой системе. При покупке недвижимости соглашение, заключённое между покупателем и продавцом, считается частным соглашением. Окружное управление земельных участков принимает договоры на греческом или английском языках.

#### 1.3 Гербовый сбор

Гербовый сбор подлежит уплате с любого договора по сделкам, касающихся приобретения любого недвижимого имущества, расположенного на Кипре, независимо от места оформления документа и места жительства контрагентов. Таким образом, соглашение о приобретении любой недвижимости на Кипре облагается гербовым сбором.

Ставки гербового сбора, взимаемого при подписании договоров, предметом которых является имущество, находящееся на Кипре, рассчитываются в совокупности следующим образом:

- Рассмотрение стоимости до €5.000 - 0%.
- Рассмотрение стоимости от €5.001 до €170,000 - 0,15%
- Рассмотрение стоимости свыше €170.000 – 0,2 %.

Максимальный размер взимаемого налога (гербовый сбор) составляет € 20.000 евро за договор.

Если в договоре не указано иное, покупатель собственности обязан оплатить гербовый сбор.

Гербовый сбор уплачивается в течение 30 дней с даты заключения договора.

#### 1.4 НДС

Приобретение новых объектов недвижимости облагается налогом на добавленную стоимость (НДС) по стандартной ставке 19%. Приобретение подержанной недвижимости освобождается от НДС.

Однако, пониженная ставка НДС в размере 5% применяется к договорам покупки новой жилой недвижимости физическими лицами на следующих условиях:

- Имущество должно быть использовано в качестве основного и постоянного места жительства заявителя,
- Собственность не может быть использована для каких-либо других целей в течение десяти лет, и
- Заявитель не должен приобретать недвижимость на Кипре по сниженной ставке НДС в течение предыдущих 10 лет.

Пониженная ставка НДС в размере 5% применяется на первые 200 кв. метров недвижимости согласно архитектурным планам, представленным Уполномоченному по налогообложению. Стандартная ставка НДС 19% применяется, если квадратные метры площади превышают 200 кв. метров.

#### 1.5 Подача соглашения в Окружное отделение земельных участков (DLO)

После подписания соглашения и уплаты гербового сбора, соглашение должно быть подано в Окружное Земельное Отделение (DLO) в сроки, предусмотренные соответствующим законом. Подача соглашения в DLO защищает права покупателя на недвижимое имущество и ограничивает любые дальнейшие действия продажи/переуступки собственности без его согласия.

#### 1.6 Титул собственности

Трансферные сборы рассчитываются в совокупности Окружным Земельным Отделением следующим образом:

- 1.5% на первые €85.000,
- 2.5% на следующие €85.000, и
- 4% свыше €170.001.

Трансферные сборы рассчитываются на основании, либо по стоимости, указанной в договоре, либо по рыночной стоимости недвижимости.

Однако, в случае, если сделка осуществляется с уплатой НДС, то никакая комиссия не взимается.

#### 1.7 Лучший опыт и рекомендации до приобретения недвижимости на Кипре

- а. Провести поиск в Окружном Земельном Отделении для обеспечения, что документ, подтверждающий право собственности, в точности соответствует;
- б. Получить соответствующее разрешение на строительство, планирование и окончательные сертификаты от органов власти.
- в. Проверить историю финансового состояния продавца;
- г. Подписать договор (Опцион) или договор купли-продажи должным образом одобренный с юридической стороны;
- д. Своевременно оплатить государственную пошлину и подать договор в Окружное управление земельных участков.
- е. Отследить процесс передачи титула собственности и своевременно оплатить трансфертные сборы для обеспечения и выдачи титула собственности на имя покупателя.



## 2.0 Налоги, связанные с владением

### 2.1 Местные налоговые органы/ Коммунальные сборы

В зависимости от размера недвижимости, местные власти взимают ежегодные пошлины за жилую недвижимость (обычно от 100 до 400 евро) за регулярный вывоз мусора, уличное освещение, канализацию и другие коммунальные услуги.

Коммунальные сборы оплачиваются местному муниципалитету на ежегодной основе в течение периода с сентября по декабрь.

### 2.2 Муниципальные налоги на недвижимость

Муниципальные налоги на недвижимость применяются каждым местным Муниципалитетом к владельцам недвижимого имущества. Муниципальный налог рассчитывается от стоимости недвижимости по состоянию на 1 января 2013 года, (предполагается, что он изменится по состоянию на 1 января 2018 года), по оценке, проведенной Окружным Земельным Отделением, по ставке, варьирующейся от 0,1% до 0,3% в зависимости от оценочной стоимости.

Муниципальные налоги на недвижимость оплачиваются местному муниципалитету на ежегодной основе в течение периода с сентября по декабрь.

### 2.3 Налог на канализационную систему

Налоги на канализацию применяются каждым местным Комитетом по вопросам канализации к владельцам недвижимого имущества. Налог на канализацию рассчитывается по стоимости недвижимости по состоянию на 1 января 2013 года (ожидается, что она изменится по состоянию на 1 января 2018 года) по ставке, варьирующейся от 0,3% до 0,7%.

Налоги на канализационную систему оплачиваются органам местного самоуправления на ежегодной основе в течение периода с октября по декабрь.



## 3.0 Налоги на аренду недвижимого имущества

Доход, полученный физическими лицами от аренды недвижимого имущества, расположенного на Кипре, облагается подоходным налогом и взносами в Национальную Систему Здравоохранения, независимо от статуса налогового резидента владельца.

В зависимости от статуса налогового резидента и статуса места проживания владельца (домициль), арендный доход также может быть предметом Специального Взноса на нужды Оборона.

Получение дохода от аренды недвижимости, расположенной на Кипре, приводит к возникновению следующих налоговых последствий:

#### а) Подоходный налог физических лиц

Доход от аренды, полученной на Кипре (от недвижимого имущества, расположенного на Кипре), рассматривается для целей налогообложения на Кипре как «доход с Кипра» и облагается налогом на прибыль. Валовой доход от аренды уменьшается на 20% нормативных надбавок, на надбавки на капитал (налоговая амортизация) и любые проценты по ипотечным кредитам. Доход после вычетов затем облагается налогом на прибыль по следующим ставкам:

Налогооблагаемый доход (Евро)	%
0 – 19.500	0
19.501 – 28.000	20
28.001 – 36.300	25
36.301 – 60.000	30
Свыше 60.000	35

#### б) Любой доход от аренды, полученный физическими лицами, налоговыми резидентами Кипра, и компаниями, являющимися налоговыми резидентами, облагается Специальным Взносом на нужды Оборона по ставке 2,25%. В случае, если арендатор является юридическим лицом, он обязан удерживать Взнос на нужды обороны у источника выплаты и ежемесячно выплачивать его в налоговый департамент от имени владельца. Если арендатор является физическим лицом, арендодатель несет ответственность за уплату Взноса.

Не проживающие на Кипре налоговые резиденты и физические лица, не являющиеся налоговыми резидентами Кипра, освобождаются от Специального Взноса на нужды обороны на любой арендный доход, полученный от недвижимого имущества, расположенного на территории Кипра.

#### в) Национальная система Здравоохранения

С 1 марта 2019 года на арендный доход также распространяются взносы в фонд Национальной Системы Здравоохранения в размере 1,70% от общей суммы арендной платы. Повышение уровня ставок установлено с 1 марта 2020 года до 2,65%.

В случае, если арендатор является юридическим лицом, он обязан удерживать Взнос на нужды обороны у источника выплаты и ежемесячно выплачивать их в налоговый отдел от имени владельца. Если арендатор является физическим лицом, арендодатель несет ответственность за уплату Взноса на нужды обороны.

- г) Долгосрочная аренда жилой недвижимости освобождается от НДС, тогда как аренда коммерческой недвижимости может облагаться НДС. Договоры аренды облагаются гербовым сбором. Гербовый сбор, подлежащий уплате, рассчитанной на основе стоимости аренды, а также на основе периода аренды.

Обычно арендатор обязан оплатить гербовый сбор.

#### 4.0 **Налоги, связанные с продажей недвижимого имущества**

- а) Налог на прирост капитала

Налог по ставке 20% применяется на прирост капитала, связанный с продажей недвижимого имущества, расположенного на Кипре, включая доходы от продажи акций компаний, владеющих (прямо или косвенно) недвижимым имуществом, расположенным на Кипре.

Физические лица также могут вычесть из прироста капитала следующие льготы:

Есть также определенные транзакции, которые освобождены от Налога на прирост капитала.

- |   |         |
|---|---------|
| ▪ Продажа частой резиденции (при соблюдении определенных условий) | €85.430 |
| ▪ Продажа сельскохозяйственных земель фермерами                   | €25.629 |
| ▪ Любые другие распоряжения капиталом                             | €17.086 |

- б) НДС

Продажа новых объектов недвижимости и земельных участков под застройку облагается НДС. Продажа использованной недвижимости (коммерческой или жилой) освобождается от уплаты НДС.





**COSTAS TSIELEPIS & CO LTD**  
AUDIT | TAX | ADVISORY

---

205, 28th October Str., Louloupis Court, 1st Floor, 3035 Limassol, Cyprus | P.O. Box 51631, 3507 Limassol, Cyprus  
T: + 357 25 871000 | Ф: + 357 25 373737 | Эл: [info@tsielepis.com.cy](mailto:info@tsielepis.com.cy) | [www.tsielepis.com.cy](http://www.tsielepis.com.cy)