

TAX GUIDE

2019年11月



COSTAS TSIELEPIS & CO
AUDIT | TAX | ADVISORY

**在塞浦路斯拥有房产
A到Z的税务指南**

Index

1. 在获得物业前.....	5
1.1 尽职调查.....	5
1.2 收购合同.....	5
1.3 印花税.....	5
1.4 增值税.....	6
1.5 将合约交回地政办公室.....	6
1.6 地契.....	6
1.7 在塞浦路斯置业前的最佳做法.....	7
2. 与拥有不动产有关的税收.....	8
2.1 地方政府税/社区税.....	8
2.2 市政房产税.....	8
2.3 排污税.....	8
3. 与租赁不动产有关的税收.....	9
4. 与不动产处置有关的税收.....	10

由Costas Tsielepis & Co Ltd发布

2019年11月

©2019版权所有

未经Costas Tsielepis & Co Ltd明确同意，严禁复制。



介绍

考虑在塞浦路斯买房? 在此之前, 请花些时间阅读这本指南, 为您简要分析一下需要考虑哪些方面。

1.0 在获得物业前

1.1 尽职调查

在作出取得不动产的决定之前, 应进行适当的尽职调查, 以避免现在和将来发生任何不愉快的事情。

作为尽职调查的一部分, 应在有关的地政办公室 (DLO) 对相关的财产所有权进行调查, 确定所有权是否存在以备忘录形式登记的任何按揭或其他贷款的产权负担。

此外, 必须确认已登记的产权证反映了实际购买物业的特征, 且没有对该物业作出的任何修订或更改而导致需要取得后续的许可证并且需要更改业权契据。

1.2 收购合同

尽职调查完成后, 买方决定着手收购不动产, 双方应协商、起草并签署一份收购或转让协议(取决于不动产的状况)。

塞浦路斯的法律制度是以盎格鲁-撒克逊制度为基础的。在购买物业时, 要签署的协议被认为是买卖双方之间的私人协议。地政办公室将接受以希腊语或英语提交的合同。

1.3 印花税

与位于塞浦路斯的任何不动产有关的任何文件的交易均须支付印花税, 而不论该文件是在何处签署和交易方的住址。因此, 关于在塞浦路斯取得任何不动产的协定均须缴付印花税。

涉及塞浦路斯境内财产的协定，其印花税率累计计算如下：

- 5000欧元以内为0%
- 5001至170000欧元为0.15%
- 超过170000欧元为0.2%

每份协议的印花税最高为20000欧元。

如合约没有另外说明，物业买家则须缴付印花税。

印花税须于签订合同后30天内缴付。

1.4 增值税

购置新物业须按19%的标准税率缴纳增值税。购置二手房产免征增值税。

但是，在以下条件下，个人购买新住宅物业的增值税税率为5%：

- 该物业必须用作申请人的主要及永久居所，
- 该物业在十年内不得作任何其他用途，以及
- 申请人必须在过去10年内没有在塞浦路斯获得任何其他降低增值税税率的住所。

根据提交税务局局长的建筑图，物业的前200平方米可获5%的减免增值税。超过200平方米的任何面积适用19%的标准增值税税率。

1.5 将合约交回地政办公室 (DLO)

在签署协议及缴付印花税后，购买物业协议须在有关法例规定的时限内送交地政办公室DLO登记。在DLO提交的协议将保护买方对不动产的权利，并限制在未经买方同意的情况下对不动产的进一步处置/转让。

1.6 地契(房产证)

转让费用由土地注册办公室按下列方法累积计算：

- 85000欧元以内为1.5%
- 之后的85000欧元为2.5%，并且
- 从170001欧元之后为4%

转让费是根据协议中包含的价值或不动产的市场价值计算的。

如果交易需缴纳增值税，则不需缴纳转让费。

1.7 在塞浦路斯置业前的最佳实践建议

- a. 进行物业调查，并确保地契即房产证与物业相符；
- b. 取得有关部门的建筑许可证、规划许可证和最终批准证书；
- c. 对卖方进行财务和生存能力的背景调查；
- d. 签署由律师正式审核的保留协议(可选)或收购协议；
- e. 及时缴付有关印花税及向DLO提交合约；
- f. 监督产权证转让过程，及时结算转让费用，确保以买方名义转让和发放产权证。



2.0 与拥有不动产有关的税收

2.1 地方政府税/社区税

根据房产的大小，当地政府对居民房产(通常在100欧元至400欧元之间)征收年税，用于定期垃圾收集、街道照明、污水收集和其他公共服务。

在9月至12月期间，每年向地方市政当局缴纳社区税。

2.2 市政不动产税

市政不动产税是由每个地方的市政当局对不动产的所有者征收的。市政税是根据2013年1月1日的房产价值(预计将变为在2018年1月1日的价值)计算的，由DLO评估，税率从评估价值的0,1%到0,3%不等。

10月至12月期间，市政不动产税每年向地方市政当局缴纳。

2.3 排污税

当地各排污委员会对不动产业主征收排污税。排污税是根据2013年1月1日的房产价值(预计将变为在2018年1月1日的价值)计算的，税率从0.3%到0.7%不等。

在10月至12月期间，应每年向当地排污委员会缴纳排污税。



3.0 与租赁不动产有关的税收

个人租用位于塞浦路斯的不动产所获得的收入要缴纳个人所得税(PIT)和向全民医疗保险系统缴款，而不考虑个人所有者的税务居地。

根据业主的税务居地和居住状况，租金收入也可能要缴纳特别防卫/国防税 (SDC)。

塞浦路斯境内房产的租金收入对下列税务问题有影响:

a) 个人所得税

在塞浦路斯收到的租金收入(来自位于塞浦路斯的不动产)为塞浦路斯的税务目的，被视为“塞浦路斯来源的收入”，并有可能符合个人所得税。总租金收入将由20%的法定免税额、资本免税额(税收折旧)和任何抵押利息来减少。扣除后的收入按下列比率计算个人所得税:

应纳税收入 (欧元)	%
0 – 19.500	0
19.501 – 28.000	20
28.001 – 36.300	25
36.301 – 60.000	30
超过 60.000	35

b) 居住在塞浦路斯的税务居民个人和公司所赚取的任何租金收入都要按2,25%的税率缴纳国防税。如果承租人是合法实体，承租人有义务从源头上扣缴国防税，并代表业主每月向税务部门缴纳税款。如租客是自然人，业主须缴纳国防税。

非定居的塞浦路斯税务居民和非塞浦路斯税务居民个人对其在塞浦路斯境内的不动产所得的租金收入免交国防税。

c) 全民医疗制度(GHS)

从2019年3月1日起，租金收入也将按总租金的1.70%缴纳GHS。从2020年3月1日起，税率将提高到2.65%。

如果承租人是法人，承租人有义务从源头上代扣代缴GHS款项，并代表业主按月向税务部门缴纳。如租客是自然人，业主须承担GHS款项。

d) 住宅物业的长期租金免征增值税，而商业物业的租金则可征收增值税。租赁协议须缴付印花税。印花税是根据租金的价值和租期计算的。

通常情况下，承租人有支付印花税的义务。

4.0 与不动产处置有关的税收

a) 资本利得税 (CGT)

CGT的税率为20%，适用于与处置位于塞浦路斯的不动产有关的资本收益，包括处置(直接或间接)拥有位于塞浦路斯的不动产的公司股份的所得收益。

还有一些特定的交易是不受CGT限制的。

个人还可以从资本收益中扣除以下终身免税额:

- 私人住宅的处置(有若干条件) €85.430
- 农民对农地的处置 €25.629
- 任何其他CGT处置 €17.086

b) 增值税

新房产和未开发建设用地的处置需缴纳增值税。对使用过的财产(无论是商用还是住宅)的处置免征增值税。





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 | F: + 357 25 373737 | E: info@tsielepis.com.cy | www.tsielepis.com.cy