



Limassol Marina

ЛИЗИНГ НЕДВИЖИМОСТИ

Значительным преимуществом Кипра является наличие одного из самых усовершенствованных отделов учета земельных владений в мире. Вследствие этого, лизинг недвижимости на курорте Limassol Marina исключительно прост.

Опытные и знающие сотрудники курорта Limassol Marina окажут вам помощь и поддержку на каждом этапе этого процесса. Вам не придется столкнуться с какими-либо сюрпризами или непредвиденными расходами - вас ждет лишь быстрый и безопасный путь к дому вашей мечты.

Юридические механизмы, защищающие права иностранных лизингополучателей

Ваш контракт должен быть составлен в письменной форме и зарегистрирован в Районном Отделении Учета Земельных Владений в течение 60 дней с даты подписания контракта. Такое действие защищает ваши права на собственность и предоставляет дополнительные меры безопасности.

Когда титул (правоустанавливающий документ на вашу недвижимость) будет выдан (через 3-5 лет после завершения строительства объекта недвижимости), он будет зарегистрирован на ваше имя, а также внесен в государственные архивы.

В отличие от некоторых других стран, где приобретение недвижимости связано с рисками, на Кипре никогда не имела места национализация какого-либо сектора экономики или экспроприация собственности, принадлежащей не-киприотам. Такая политика и практика полностью соответствуют намерениям правительства Кипра создать в стране благоприятный для инвестиций климат.

Являясь владельцем титула, выданного Отделом Учета Земельных Владений, вы защищены от любого незаконного притязания на вашу собственность. Вы немедленно устанавливаете свое право на землю, как только вы передаете свой контракт в Отдел Учета Земельных Владений.

Только долгосрочный лизинг со сроком на 15 лет и выше может быть зарегистрирован, исходя из положений соответствующего законодательства. Следующие условия должны быть соблюдены для того, чтобы лизинг был зарегистрирован:

- (а) Срок лизинга, учитывая его любое возможное продление или возобновление, должен быть не менее 15 лет.
- (б) Соглашение о лизинге должно быть составлено в письменной форме и подписано лизингодателем и лизингополучателем в присутствии двух свидетелей.
- (в) Соглашение о лизинге должно содержать четко прописанное условие, разрешающее его регистрацию.
- (г) Недвижимость, являющаяся предметом лизинга, не должна быть обременена какими-либо закладными обязательствами. Если на собственность наложено какое-либо закладное ограничение, тогда следует получить согласие лица, в чью пользу существует такое ограничение.
- (д) Ваше заявление должно быть подано в установленной форме и сопровождаться соглашением о лизинге, на котором проставлены необходимые печати, а также сертификатом о регистрации недвижимости, копией землемерного кадастрового плана собственности и любыми другими документами, которые могут быть затребованы Управлением по Земельным Владениям и Землемерной Съемке.

Изучение вашего заявления, как правило, займет 3-4 месяца, по истечении которых ваш сертификат о регистрации будет выдан.

Разрешение на лизинг недвижимости

Если вы являетесь постоянно проживающим на Кипре гражданином ЕС, то разрешение на лизинг недвижимости вам не потребуется.

В том случае, когда вы не являетесь гражданином ЕС, или если у вас есть гражданство ЕС, но вы не проживаете постоянно на Кипре, вам следует подать письменное заявление с просьбой о разрешении на лизинг недвижимости в адрес Кабинета Министров Правительства Кипра в течение 90 дней с даты подписания контракта, **если срок лизинга превышает 33 года**. При этом, разрешение, как правило, выдается в обычном порядке всем добросовестным лизингополучателям. Вы также можете вступить во владение своей недвижимостью без каких-либо ограничений до того, как разрешение предоставлено, но до получения необходимого разрешения от Кабинета Министров вы не сможете воспользоваться теми условиями защиты прав одобренного лизингополучателя, которые тот приобретает при регистрации своего права на землю.

Вам следует подать свой контракт о лизинге в отдел учета земельных владений вне зависимости от того, получили ли вы уже разрешение или нет, хотя бы для того, чтобы обеспечить защиту своего контрактного права на землю.

Зарегистрированные в странах ЕС юридические лица, чей главный офис и зарегистрированный офис находятся на Кипре, и которые находятся под контролем граждан Кипра или постоянно проживающих на Кипре граждан ЕС, не нуждаются в получении разрешения на лизинг недвижимости.

Юридические лица, зарегистрированные на Кипре и находящиеся под контролем граждан ЕС (которые, однако, не проживают на Кипре постоянно), а также любые другие иностранные юридические лица должны получить разрешение на лизинг недвижимости на Кипре на срок более чем 33 года.

Мы, безусловно, подадим и отследим ход заявления от вашего имени, но за эту работу будет начислен стандартный гонорар.

Финансирование лизинга вашей недвижимости

Обратившись к набору финансовых схем, разработанных компанией Limassol Marina Ltd совместно с рядом кипрских банков, вы сможете обеспечить для себя удобные условия финансирования лизинга вашей недвижимости. Для детального изучения существующих схем, пожалуйста, обратитесь к разделу Схемы Финансирования

Вы также можете организовать финансирование с любым другим кредитно-финансовым учреждением на Кипре или за рубежом. Основная процентная ставка, начисляемая кипрскими банками, или равна основной процентной ставке на общеевропейском межбанковском валютном рынке-Euribor, или независимо устанавливается каждым отдельным банком.

Размер процентной ставки, которая, как правило, добавляется к основной ставке, начисляемой на заем для целей приобретения жилья, составляет от 2.5% до 4.00%, и вы имеете возможность получить кредит в разной валюте (EURO, GBP, CHF и USD). Любой кредит подлежит окончательному одобрению соответствующего банка.

Для детального изучения возможностей и условий, предоставляемых местными банками, пожалуйста, обратитесь к разделу Возможности Финансирования.

Юридические расходы

Вознаграждение местного юриста, имеющего опыт работы с законами о недвижимой собственности, рассчитывается в процентной зависимости от стоимости недвижимости по контракту на основе соответствующего законодательного положения; размер минимального вознаграждения составляет €1,500. Вознаграждение юриста подлежит оплате при подписании контракта.

Если у вас нет своего юриста, то мы сможем порекомендовать вам ряд надежных профессионалов, обладающих отличным знанием рынка недвижимости Кипра.

Взносы, связанные с недвижимостью, и другие расходы

Гербовой взнос

При подписании контракта или в течение месяца со дня его подписания вам следует оплатить гербовой взнос в размере 0.150/00 от стоимости недвижимости, если она не превышает €170.860.14, или в размере 0.20/00, если стоимость недвижимости превышает €170,860.14. При этом максимальный размер гербового взноса составляет €17,086.01.

Ипотечные взносы

Взносы за ипотеку составляют 1% от суммы вашей ипотеки и подлежат оплате в Отдел Учета Земельных Владений.

Взносы за перевод титула

Взносы за перевод права на недвижимость подлежат оплате тогда, когда документы, устанавливающие ваше право на недвижимость (титул), готовы к выдаче (как правило, через 3-5 лет после того, как строительство объекта недвижимости завершено). Для того чтобы перевод состоялся, вам следует получить разрешение на лизинг вашей недвижимости от Кабинета Министров (если такое требуется).

После перевода и регистрации недвижимости на имя нового владельца, Районное Отделение Учета Земельных Владений начислит к оплате взнос за перевод в размере 5% от рыночной стоимости лизинга недвижимости во время заключения контракта о лизинге.

Взнос за перевод права владения от родителей к детям и наоборот, а также между супругами или между родственниками (до родственников 3-ей степени) составляет €8.54.

В случае передачи недвижимости в сублизинг – от родителей к детям или наоборот, а также от одного супруга к другому или между родственниками (до 3-ей степени) – взнос за перевод и регистрацию нового лизинга составляет 0,5% от рыночной стоимости лизинга недвижимости.

НДС

Согласно существующему законодательству, соглашения о лизинге не обременяются НДС.

Налог на увеличение рыночной стоимости капитала

Недвижимость на Кипре подлежит обложению налогом на увеличение рыночной стоимости капитала, который составляет 20% от прибыли, полученной при продаже. Однако, первые €17,086.01 в сумме прибыли не подлежат обложению налогом для одиночных владельцев, в то время как для пар, владеющих недвижимостью совместно, первые €34,172.03 не подлежат обложению налогом.

Если вы хотите передать свою недвижимость в сублизинг и при этом уже использовали ее для проживания в течение, как минимум, 5 лет, вы получаете освобождение от уплаты налога на первые €85,430.07 в сумме прибыли от продажи.

Все виды освобождения от уплаты налогов предоставляются каждому лицу только один раз в жизни.

Если вы принимаете решение о передаче своей недвижимости в сублизинг третьей стороне, законодательство Кипра разрешает вам перевести за границу любую сумму, оплаченную в иностранной валюте при передаче недвижимости в сублизинг, при условии, что вы уплатили налог на увеличение рыночной стоимости капитала. Сумма, равная полной цене лизинга, уплаченной его получателем, и любая прибыль, полученная в результате роста стоимости недвижимости, могут быть переведены немедленно.

Ежегодные взносы и налоги, связанные с недвижимостью

Налог на владение недвижимым имуществом

Зарегистрированный владелец недвижимости обязан выплачивать ежегодный Налог на Владение Недвижимым Имуществом (Immovable Property Ownership Tax (IPOT)) в Государственный Отдел по Внутренним Налогам. Этот налог исчисляется в процентном отношении к предполагаемой рыночной стоимости вашей недвижимости по состоянию на 1-ое января 1980 года и подлежит оплате до 30-ого сентября каждого года.

Налог на Владение Недвижимым Имуществом рассчитывается по следующим курсам:

Стоимость Недвижимости (€)	Курс (о/оо)	Сумма (€)	Общая сумма (€)
0 - 120,000	0	0	0
120,001 - 170,000	4	200	200
170,001 - 300,000	5	650	850
300,001 - 500,000	6	1,200	2,050
500,001 - 800,000	7	2,100	4,150
over 800,000	8		

Например, если текущая рыночная стоимость недвижимости равна €4.500.000, и Районное Отделение ачету Земельных Владений оценивает эквивалентную стоимость этой недвижимости по состоянию на 01/01/1980 в €450,000, то Налог на Владение Недвижимым Имуществом составит €850 плюс 6 о/оо от (€450,000 - €300,000), что приводит к общей сумме Налога на Владение Недвижимым Имуществом в размере €17,50.

Муниципальный налог

Муниципальный налог, подлежащий оплате ежегодно в органы местной муниципальной власти, составляет от 1о/оо до 2о/оо от рыночной стоимости вашей недвижимости по состоянию на 01-ое января 1980 года.

Налог за муниципальные услуги

Местные власти также взимают оплату за регулярный вывоз мусора, уличное освещение и другие муниципальные услуги в размере от €100 до €300 ежегодно.

Налог за использование канализационной системы

Ежегодный налог за использование канализационной системы подлежит оплате в ваше местное Управление Канализационными Системами и составляет от 3о/оо до 5о/оо от рыночной стоимости вашей недвижимости по состоянию на 01-ое января 1980 года.

Налог на наследство

Согласно существующему законодательству на Кипре **нет** налога на наследство.

Продажа вашей недвижимости до получения титула

При условии что у вас есть действительный контракт с Limassol Marina Ltd, вы можете аннулировать, перевести или передать в сублизинг свой контракт до того, как ваш титул на недвижимость выдан. В таком случае вам будет необходимо оплатить взнос, покрывающий понесенные расходы.