

Cyprus

Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY

# Переезд на Кипр в 2023 году. Как начать и добиться желаемого

Cyprus Sotheby's International Realty is a registered and licensed real estate broker (Company Reg. No.: 1013 | License No: 517/E)

# Анастасия Янни

CEO и партнер

+357 99 079202

ayianni@cyprus-sothebysrealty.com

Instagram @anastasia\_yianni\_eng



**Более 20 лет работы на рынке недвижимости Кипра**

## Специализация

Жилая недвижимость

Коммерческая  
недвижимость

Инвестиции в крупные  
проекты (large scale  
developments)

Real Estate Joint  
Ventures

Инвестиции для  
миграционных  
программ



СТАТИСТИКА

# Sotheby's International Realty

## Крупнейшая международная сеть агентств недвижимости в мире

**1.075**

Офисов в 81 странах

**48.000.000**

Посещений сайта [sir.com](http://sir.com)

**60.000 >**

Упоминаний в прессе

**26.000**

Агентов

**\$ 167 Billion**

Годовой оборот продаж всех офисов

**1.000.000 >**

Подписчиков в социальных сетях



Экспертиза ● Эффективность ● Этика ● Стиль

# Cyprus | Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY

Работаем по всему Кипру, со всеми застройщиками и частными продавцами

Эксклюзивные коллекции объектов с высоким ROI

Строгие процессы проверки застройщиков и их проектов

Лучшие специалисты местного и международного рынков недвижимости с многолетним опытом работы

Мы говорим на нескольких языках (русский, английский, греческий, немецкий, французский, сербский и другие)

Собственный отдел маркетинга

Тесное взаимодействие с лучшими профессионалами смежных сфер

Высокие стандарты ведения бизнеса

Лицензированное агентство Reg. No.: 1013 | License No: 517/E



# Программа вебинара

1. Как происходит получение ВНЖ или ПМЖ Кипра сегодня
2. С чего начать процесс и как завершить его в разумные сроки
3. Какие требования предъявляет Кипр к новым релокантам
4. Сколько стоит сейчас недвижимость на острове
5. Что важно знать о кипрской медицине
6. Какой бизнес будет востребован на Кипре



СТИЛЬ ЖИЗНИ  
РЕЛОКАЦИЯ  
ДОМ ДЛЯ ОТПУСКА

ВИД НА  
ЖИТЕЛЬСТВО

НАЛОГИ И  
РЕЛОКАЦИЯ БИЗНЕСА

ИНВЕСТИЦИИ  
ДИВЕРСИФИКАЦИЯ  
АКТИВОВ

**Традиционные стимулы  
спроса на недвижимость  
Кипра**

# Преимущества



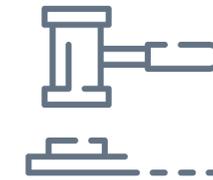
Самые чистые  
пляжи в Европе



Авиасообщение со  
всем миром



340 солнечных  
дней в году



Законодательство,  
основанное на  
британском праве



Прекрасное  
здравоохранение



Распространены  
английский и  
русский языки



Гостеприимство



# Преимущества



Безопасность



Высокое  
качество  
образования



Высокий  
уровень жизни



Современная  
банковская и  
законодательная  
системы



Богатое  
историческое  
наследие



Развитая  
инфраструктура



Выгодный  
налоговый  
режим

# СТОИМОСТЬ ЖИЗНИ

Коммунальные платежи от	<b>€140</b>
Мобильная связь 1 мин	<b>€0.1</b>
Интернет от	<b>€25</b>
Бензин за 1 л от	<b>€1,40</b>
Общественный транспорт 1 поездка	<b>€1,5</b>
Общественный транспорт 1 месяц	<b>€40</b>
Обед в ресторане от	<b>€13</b>
Страховка автомобиля от	<b>€200</b>

# Налоговые преимущества

**0%**

На пассивный доход  
при статусе нон-домициль

**5%**

Пенсионный  
налог

**0%**

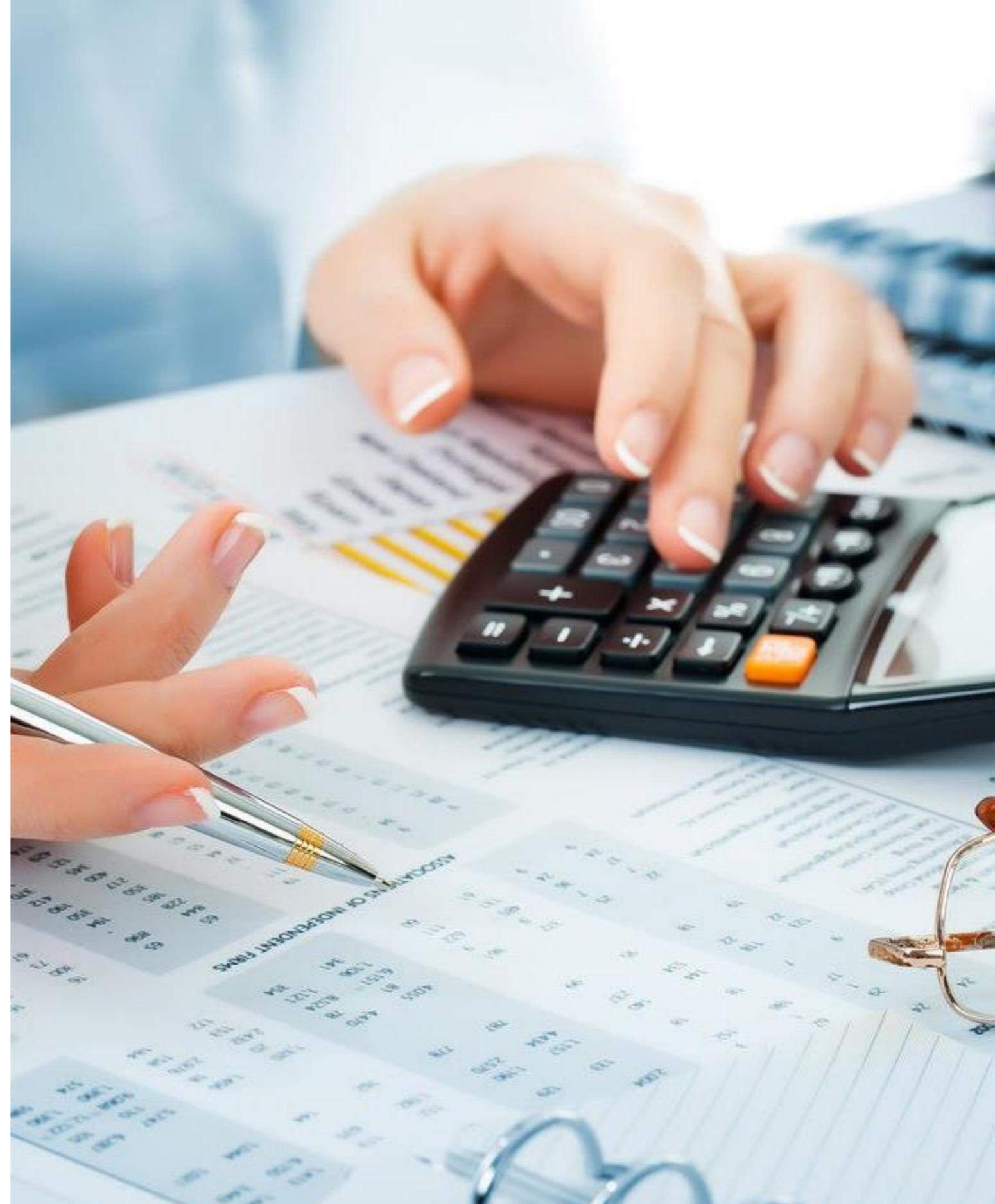
Налог на  
недвижимость

**12,5%**

Корпоративный  
налог

**0%**

Налог на  
наследство



# Дополнительные факторы

Опыт пандемии

Война

Инфляция

Нестабильность финансовых рынков

Предстоящие изменения НДС

Рост стоимости жизни в Европе

Массовая релокация IT-номадов

Разрешение на работу для супругов IT



**Постоянный вид  
на жительство  
«ускоренная  
программа»**

**Постоянный  
вид на  
жительство  
категория F**

**Временный  
вид на  
жительство**

**Виды на жительство на Кипре**





# ПМЖ Кипра

## Преимущества

Единственная страна в ЕС, которая предлагает ПМЖ на всю жизнь

Низкий инвестиционный порог

Нет необходимости продлять статус

Вид на жительство получает инвестор, его/ ее супруг/а, их родители и дети на иждивении до 25 лет

Нет необходимости проходить собеседование, медицинское обследование и сдавать экзамены на знание языка

Минимальные требования по посещению страны – на 1 день каждые 2 года

Налоговые последствия отсутствуют

Быстрое рассмотрение заявления (2-6 месяцев)

# Инвестиционные критерии

€ 300 000 (+ НДС, если применим)

## **Инвестиция в объект / объекты недвижимости:**

Покупка до двух объектов недвижимости на первичном рынке от застройщика общей стоимостью минимум € 300,000 (+ НДС).

## **Инвестиция в недвижимость (не жилую недвижимость):**

Покупка других видов недвижимости, включая офисы, магазины, гостиницы или другие подобные объекты или их комбинацию общей стоимостью минимум € 300,000. Эти виды недвижимости могут приобретены на вторичном рынке.

**Инвестиции в акционерный капитал компании, зарегистрированной в Республике Кипр, с деятельностью и сотрудниками на Кипре:** инвестиции на сумму € 300000 в компанию, зарегистрированную и работающую в Республике Кипр, которая имеет доказанное физическое присутствие на Кипре и в которой работает не менее пяти (5) человек

**Инвестиции в паи кипрских инвестиционных фондов AIF, AIFLNP, RAIF):** Инвестиции на сумму € 300000 в паи инвестиционных фондов Кипра

*\*Заявитель должен иметь недвижимость для постоянного проживания на Кипре (во владении или в аренде)*

# ПМЖ категории F

Заявление категории F может быть подано при условии, что заявитель владеет недвижимостью на Кипре стоимостью менее 300 000 евро или если он / она приобретает недвижимость на вторичном рынке.

Заявитель должен доказать, что он / она имеет в своем распоряжении гарантированный годовой доход в размере не менее 30 000 евро. Этот годовой доход увеличивается на 5.000 евро на каждого иждивенца (супруга и детей). Заявитель должен перевести сумму от 30 000 до 40 000 евро из-за границы на банковский счет на Кипре.

Основной заявитель категории F может добавить супругу/а и детей в возрасте до 18 лет в качестве иждивенцев. Дети, являющиеся обладателями ПМЖ в категории F, автоматически теряют статус по достижении 18 лет и не смогут повторно подать заявление, если не сделают отдельную инвестицию.

Срок рассмотрения заявления категории F составляет примерно от 12 до 18 месяцев. Заявителю не разрешается оставаться на Кипре во время рассмотрения его заявления. Он сможет оставаться на Кипре на законных основаниях в течение неограниченного периода времени после того, как его заявление будет одобрено и он получит биометрическую карту ПМЖ.

# Временный вид на жительство

Заявление на временное проживание может быть подано гражданами стран, не входящих в ЕС, срок действия визы которых истекает, и они хотят остаться после истечения срока действия визы, или соискателями ПМЖ, которые хотят оставаться в Республике до вынесения положительного решения по их заявлению. Они могут подать заявление при условии, что в их визе не упоминаются слова ОКОНЧАТЕЛЬНАЯ или НЕ ВОЗОБНОВЛЯЕМАЯ.

В назначенный день заявитель и члены его семьи должны прийти в иммиграционный отдел. Необходимо иметь банковскую гарантию сроком на 10 лет на каждого члена семьи (сумма уточняется в зависимости от страны происхождения). Основной заявитель также должен доказать, что у него есть достаточный доход, чтобы содержать себя и свою семью на Кипре, основной заявитель также должен открыть банковский счет на Кипре и перевести не менее 10 000 евро из-за границы (эта сумма должна быть доступна на счете на Кипре на день подачи заявления).

Срок рассмотрения заявления составляет 6-8 месяцев, в течение которого заявители могут находиться в Республике на законных основаниях. Если они покинут Республику во время этого периода, их заявление будет аннулировано.

После успешной подачи заявления заявители могут на законных основаниях оставаться в Республике до рассмотрения их заявления. Они не должны находиться за пределами республики более трех месяцев.

Как только так называемый пинк слип будет одобрен, они получают биометрическую карту, в которой будет указано, как долго они могут оставаться в Республике. По истечении срока действия биометрической карты им придется либо продлить ее, либо покинуть Республику, если до этого момента они не получат постоянный вид на жительство.

# Новые требования к кандидатам на ВНЖ (2023)

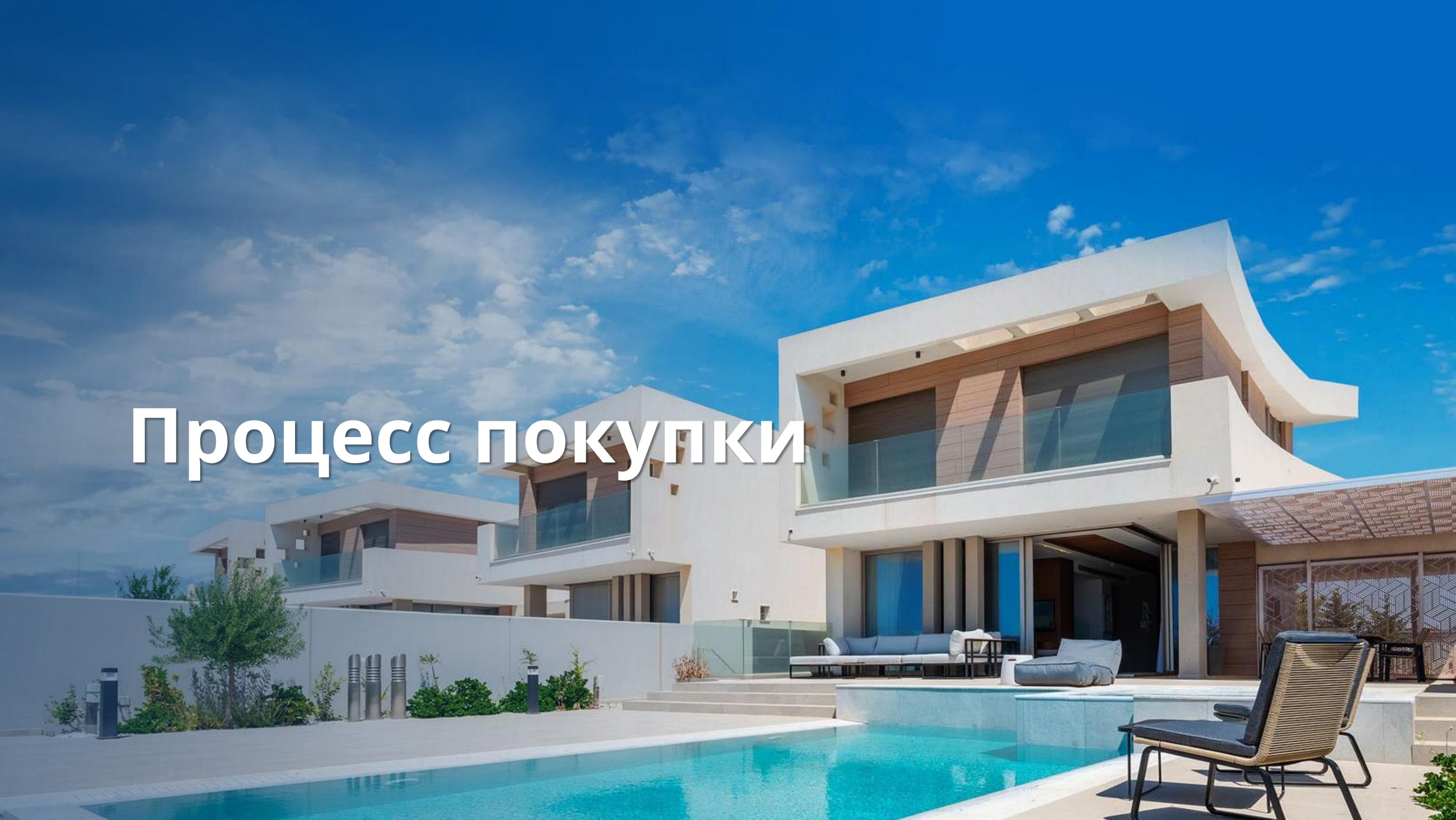
Оригинал справки об отсутствии судимости из страны происхождения или проживания с надлежащим образом заверенным официальным переводом на греческий или английский язык

Оригинал справки о прохождении медицинского осмотра с анализами крови на гепатит В и С, ВИЧ, сифилис, а также рентгеновский снимок грудной клетки на туберкулез с заключением врача, заверенный печатью врача-специалиста из Республики Кипр

Оригинал гарантийного письма от банковского учреждения Республики Кипр сроком на десять (10) лет для покрытия возможных расходов на репатриацию на имя заявителя с его банковского счета. Сумма зависит от страны происхождения.

Доказательства того, что заявитель имеет достаточный и стабильный доход за пределами Республики. Подробные выписки со счета из кипрского банка, показывающие зарубежные переводы не менее €2,000 в месяц или €24,000 в год в общей сложности на одного человека. Эта сумма увеличивается на 20% для супруга/супруги и на 15% для каждого ребенка. При подаче первого заявления также принимается денежный перевод или депозит на сумму не менее €10 000. В случае наличного депозита необходимо подать декларацию на таможне.

# Процесс покупки



# Процесс покупки и оформления

Определить свои цели и предпочтения

Выбрать агента по недвижимости

Подготовить необходимые документы: план поездки, документы КУС, справки об источнике доходов, документы для ПМЖ (если планируется)

Забронировать поездку на Кипр или онлайн просмотр

Осмотреть отобранные объекты и сделать окончательный выбор

Выбрать юриста

Оплатить резервационный взнос, чтобы Ваш объект был снят с рынка

Подписать договор купли-продажи, подать его в Земельное Управление, оплатить остаточную сумму или очередной взнос

Наслаждаться новым домом



# Самое важное

Почему я хочу купить на Кипре?

Какие районы Кипра мне подходят?

Каков мой бюджет?

Тип недвижимости

Дополнительные пожелания

## Запрос на подбор недвижимости

Имя клиента

### Цель покупки

- Для ПМЖ
- Приезжать в отпуск
- Переезд
- Образование детей
- Налоговое резидентство
- Другое .....

### Предпочтительные районы

- Лимассол
- Пафос/ Полис
- Ларнака
- Айа Напа/ Протарас
- Никосия

### Тип инвестиционного проекта

- Арендный доход
- Участие в проекте в качестве застройщика
- Коммерческая недвижимость

### Тип недвижимости

- Апартаменты
- Пентхаус
- Вилла
- Офис
- Магазин
- Инвестиционный проект

### Жилая недвижимость

- У моря
- В гольф-курорте
- С видом на море
- На возвышенности
- В центре города
- В комплексе с бассейном

Сколько спален

### Дополнительная информация

- Готовая недвижимость
- Новая недвижимость
- Вторичная недвижимость

### Объем инвестиции

- до 300 000 €
- 300 000–500 000 €
- 500 000–1 000 000 €
- 1 000 000–2 000 000 €
- 2 000 000–3 000 000 €
- свыше 3 000 000 €

# Самое важное

Почему я хочу купить на Кипре?

- ПМЖ
- Приезжать в отпуск
- Переезд
- Образование детей
- Налоговое резиденство
- Прочее

Какие районы Кипра мне подходят?

- Лимассол
- Пафос
- Полис
- Ларнака
- Айа Напа/ Протарас
- Никосия



# Самое важное

Каков мой бюджет?

- до 300 000 €
- 300 000–500 000 €
- 500 000–1 000 000 €
- 1 000 000–2 000 000 €
- 2 000 000–3 000 000 €
- свыше 3 000 000 €

Тип недвижимости

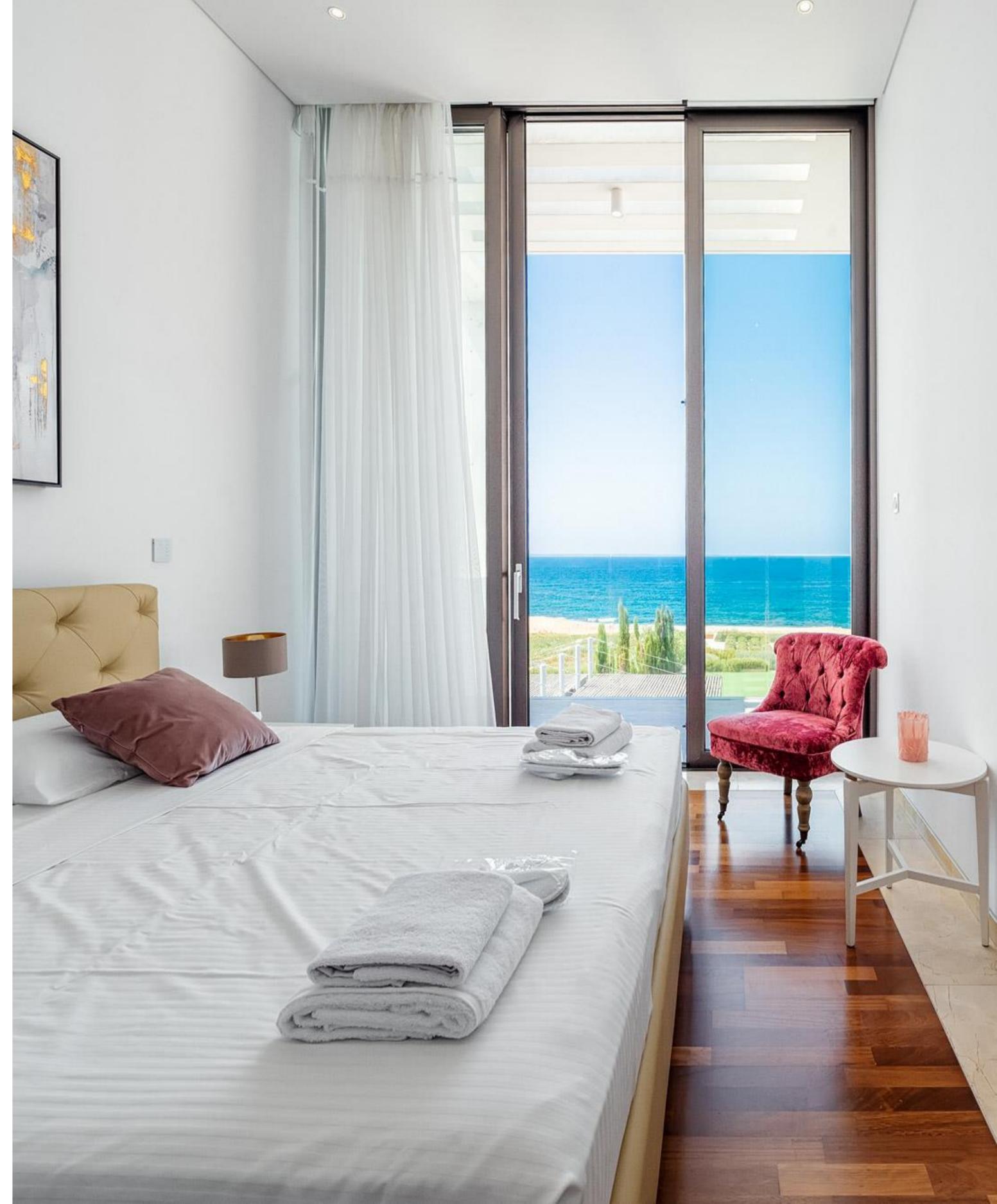
- Квартира
- Пентхаус
- Вилла
- Офис
- Магазин
- Инвестиционный проект



# Самое важное

## Дополнительные пожелания

- У моря
  - С видом на море
  - В гольф-курорте
  - На возвышенности
  - В центре города
  - В деревне
  - В комплексе с бассейном
- 
- Готовая недвижимость
  - Новая недвижимость
  - Вторичная недвижимость
  - Off-plan



# Ценообразование / Ликвидность

Район/ Близость к морю и инфраструктуре

Тип недвижимости

Год постройки

Качество строительства (материалы, отделка, изоляция, техническое обеспечение)

Внутренняя инфраструктура (бассейн, детская площадка, тренажерный зал, парковка и тд)

Этаж/ этажность

Вид из окон

Площадь (общая, жилая, площадь участка, если имеется)

Состояние объекта

Юридическая чистота объекта



# НДС на недвижимость

Нововведения в налогообложении

## Поправка к закону, введенная в ноябре 2022

В соответствии с положениями К.Д.П. 423/2022, первое заселение в недвижимость больше не является критерием для обложения НДС.

1. Недвижимость облагается НДС как новый объект в течение пяти лет после завершения строительства. Если недвижимость была сдана в эксплуатацию, но не продана в течение 5 лет, НДС больше не применим.
2. Если недвижимость сдавалась в аренду в течение 5 лет после завершения строительства на совокупный срок менее 2 лет, то она будет облагаться НДС. Если недвижимость сдавалась в аренду на срок более 24 месяцев, то она считается вторичной и НДС не облагается.

# НДС на недвижимость

Возможные изменения в налогообложении

## Существующий закон

- Полная ставка НДС **19%**
- Сниженная ставка НДС **5%** на первую приобретаемую недвижимость на Кипре
  - На первые **200 кв.м.** Недвижимости до **275 кв.м.**
  - Независимо от типа, цены и квадратной площади объекта
  - Независимо от бюджета покупателя

## Обсуждаемые изменения

- Полная ставка НДС **19%**
- Сниженная ставка НДС **5%** на первую приобретаемую недвижимость на Кипре
  - На первые **90 кв.м.** апартаментов площадью до **110 кв.м.** стоимостью до **€200,000**
  - На первые **170 кв.м.** домов площадью до **220 кв.м.** стоимостью до **€350,000**



# Что можно купить на Кипре





ID: 28502

Квартира в Ларнаке  
2 спальни  
110 кв.м.  
€314 000 + VAT





ID: 77916

Квартира в Лимассоле  
2 спальни  
75 кв.м.  
€300 000 + VAT





ID: 59411

Вилла в Протарасе  
3 спальни  
128 кв.м., участок 331 кв.м.  
€466 000 + VAT





ID: 74604

Вилла в Пафосе  
3 спальни  
166 кв.м., участок 253 кв.м.  
€460 000 + VAT

КИПР

# Жизнь после релокации. Насущные вопросы





КИПР

## Медицинское обслуживание

- Врачи и мед.персонал, получившие образование в Европе, Великобритании и США
- Стоимость консультации € 30-50
- В рамках **GESY** (Система национального страхования)
  - Семейный врач
  - € 6 за каждое посещение
  - Практически бесплатные анализы и операции
  - Лекарства со скидкой или бесплатно
  - Доступ к государственным и частным клиникам
- Возможны варианты частного медицинского страхования

**82**

Средняя продолжительность жизни

**245**

Среднее число человек на одного врача

**26**

Рейтинг в мире



КИПР

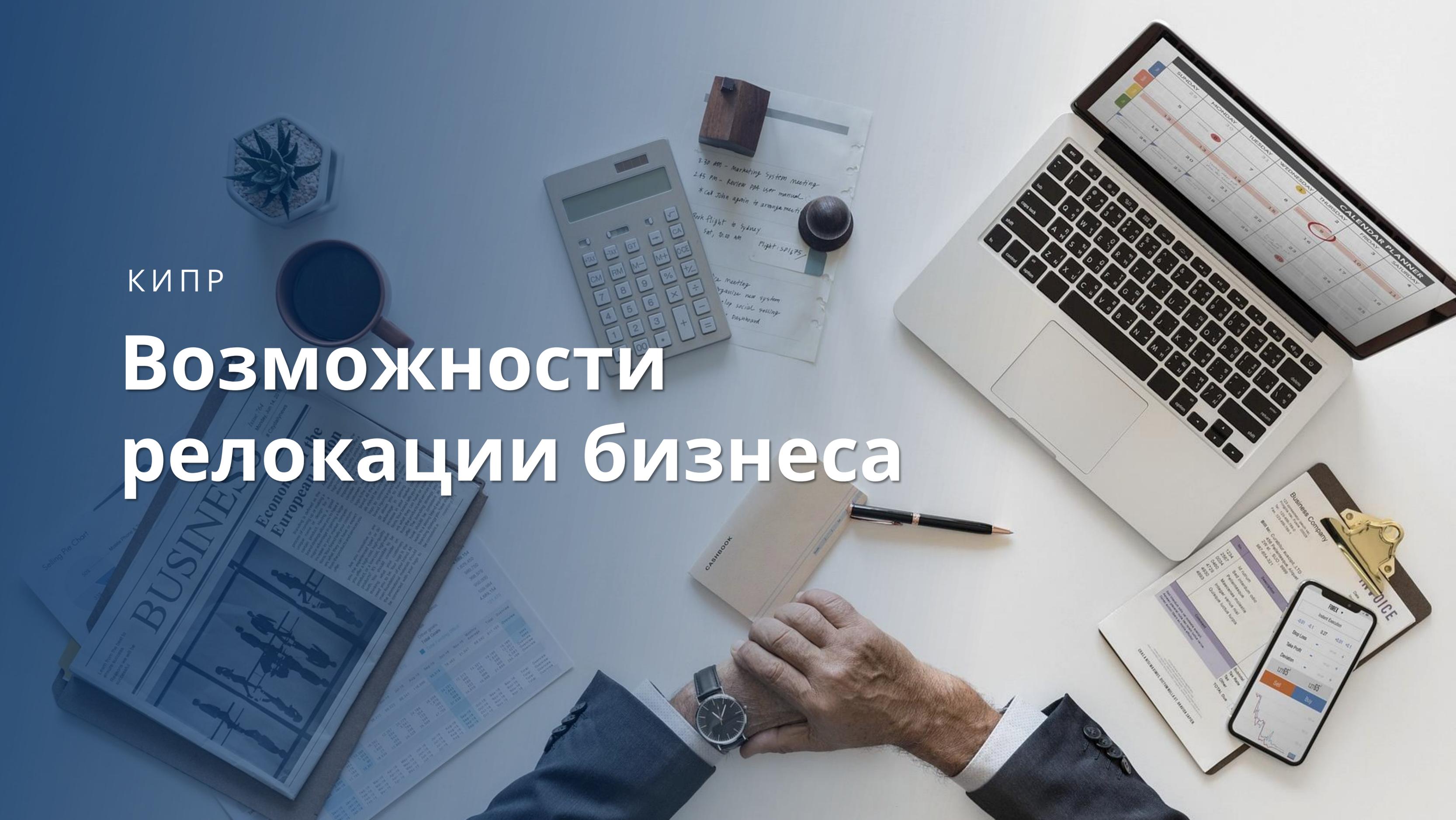
## Образование

---

- Бесплатное образование в государственных школах Кипра (на греческом языке)
- Доступное высококачественное образование в частных школах с английскими и российскими учебными программами
  - €3000 - €6000 в год начальная школа
  - €5000 - €10000 в год для средней школы
- Колледжи и университеты
- Разнообразные спортивные и художественные школы
- Комфортная среда для детей
- Кружки и мероприятия для пожилых

КИПР

# Возможности релокации бизнеса



# Преимущества

Оптимизация налогообложения

Открытие расчётного счёта компании в европейском платёжном институте

Официальное ведение коммерческой деятельности в Евросоюзе

Возможность сотрудничества с европейскими партнёрами

Сохранение, приумножение и защита ваших активов

Получение статуса налогового резидента Кипра (для бенефициара и сотрудников)

Возможность перевезти сотрудников и их семьи на Кипр



# Открытие компании на Кипре

- Обязательно наличие на территории Кипра регистрационного офиса и секретаря компании (юридическое или физическое лицо).
- Название компании должно оканчиваться на Limited или Ltd.
- Минимальный размер объявленного уставного капитала – 1,000 евро
- Акционеры и Директора: минимальное число Акционеров – один (физическое или юридическое лицо), минимальное число Директоров – один (физическое или юридическое лицо). Национальность и резидентство значения не имеет. Директором и Акционером может быть одно и тоже лицо. Рекомендуется, чтобы хотя бы один директор являлся резидентом Кипра, это позволит использовать преимущества, связанные с заключением Договоров об избежании двойного налогообложения между Кипром и другими государствами. Собрания акционеров и директоров можно проводить в любой точке мира.
- Необходимость составления годового отчета.
- Необходимо предоставлять финансовый отчет Центральному Банку Кипра и декларацию о доходах – налоговым органам.
- Необходимость предоставления аудиторского заключения.
- Валютный контроль отсутствует.
- Личное присутствие для регистрации компании на Кипре необязательно, все можно оформить дистанционно.
- Зарегистрировать фирму на Кипре можно в течение 1-2 недель.

# Как мы работаем

- 1** ● Личная онлайн консультация с консультантом по продажам (обсуждение задач, подходит ли Кипр для решения этих задач, на что обратить внимание)
- 2** ● Подготовка к поездке (сбор документов для банка и для иммиграции, составление плана поездки, первичное обсуждение опций, юридическая консультация)
- 3** ● Приезд на Кипр, осмотр и выбор недвижимости, оформление первичных документов
- 4** ● Приобретение недвижимости. Мы сопровождаем вас на протяжении всего процесса
- 5** ● Вторичная продажа. Если вы планируете продать приобретенную недвижимость в будущем, мы будем рады помочь в этом.

# ЗАБРОНИРУЙТЕ Бесплатную консультацию с экспертом

## Наши контакты:

+357 26 080180

[info@cyprus-sothebysrealty.com](mailto:info@cyprus-sothebysrealty.com)

Telegram [@cyprus\\_sothebys](https://www.instagram.com/cyprus_sothebys)





# Cyprus | Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY

[CYPRUS-SOTHEBYSREALTY.COM](https://www.cyprus-sothebysrealty.com)

- The information contained in this presentation are intended for general marketing purposes only and must not be construed as advice, or being complete and accurate nor be relied upon as such. The information is valid at the time of compilation and might not hold value at the time of receipt. Neither the company nor any of its directors or employees give any representation or warranty as to the reliability of the information contained herein, and shall not be responsible and disclaim all loss, liability or expense of any nature whatsoever which may be attributable (directly, indirectly or consequentially) to the use of the information provided.
- Each office is independently owned and operated
- Unless otherwise expressly stated herein, this brochure and its contents have been drafted and communicated in accordance with instructions of Registered Real Estate Agent A. Siomin and ConceptRealty Ltd (Reg No 1013, License No 517/E), pursuant to the provisions of the Real Estate Agents Law of Cyprus