



塞浦路斯土地与建筑开发商协会

塞浦路斯尼科西亚，邮编 1511，邮政信箱 21657，Acropolis 路和 Glafkou 街 2 号
电话：+357 22665102， 传真：+357 22 669459 info@lbda.com.cy, www.lbda.com.cy

讯息公告

针对有意愿在塞浦路斯购买房产并获得永久许可的外国公民

A. 塞浦路斯土地与建筑开发商协会

塞浦路斯土地与建筑开发商协会成立于 1983 年，是塞浦路斯雇主和工业联邦及国际房地产联邦的会员。本协会是塞浦路斯房地产业的唯一协会，其会员来自塞浦路斯各大城市，覆盖房地产行业 90%的企业。

B. 塞浦路斯实况与数据

位置	地中海东南处，位于三大洲交界处
面积	9.251 平方公里
气候	地中海式温和气候，夏季干热，冬季温暖
人口	86 万 2 千 (2011 年数据)
首都	尼科西亚
宗教	东正教，伊斯兰教，亚美尼亚教，乌龙派教，天主教
官方语言	希腊语，土耳其语 (英语被广泛地使用)
司法系统	共同法体系

政体	独立民主共和制，总统为国家元首
经济主体	服务业为导向的市场经济
竞争力	2012-2013，塞浦路斯在 144 个经济体中排名 58 位（世界经济论坛，竞争力指标，2012-2013）
商务	据世界银行 2013 商务报告在全球 185 个经济体中，塞浦路斯排名第 36.
货币	欧元
主要行业	金融与保险业，房地产行业，服务行业，科研行业（2010 年数据）
主要出口国家	德国 16%，希腊 12.6%，英国 8.8%，
主要进口国家	欧盟 72%，亚洲 11%，中东 9%，欧洲其他地区 3%
主要机场	拉纳卡国际机场，帕福国际机场
国际组织成员资格	联合国（1960），欧盟（2004），欧元区（2008），世界贸易组织（1995），国际货币基金组织（1962），世界银行（1962），英联邦国家（1961），欧洲理事会（1961）

C. 在塞浦路斯投资的理由

1. 欧盟成员国，位于三大洲交界处

塞浦路斯于 2004 年取得欧盟完全成员国地位，四年后符合相关要求后加入欧元区。塞浦路斯因其舒适的生活方式，低犯罪率和相对较低的生活成本而著名。根据联合国开发计划署 2011 年最新发布的人类发展指数，即一个国家生活标准的统计，塞浦路斯在 187 个经济实体中，位列世界排名第 31 位。

2. 优惠的税务环境

欧盟最低公司税率，仅为 10%。加之多个双从税收协定确保收入不会在同一时间在多个国家被双（多）重征税。

3. 强大的司法、财会和金融服务网络，及高资质和多语种的人力资源。

4. 优惠的商务环境及完全自由的外资投资制度。

5. 后备家园、永久居留和物业投资的热门之地。

D. 塞浦路斯房地产行业

1. 与许多国家相比，塞浦路斯的购房程序省心省力。塞籍公民和欧盟公民可无限制购置房产，非欧盟公民或夫妇可拥有下列房产权：
 - (1) 最大为 4000 平方米的土地，可建自用民居。
 - (2) 同一开发物业中的可横向或纵向链接的相邻民居。
 - (3) 同一开发物业中的相邻物业，两个物业可以是一个民居和一个最大为 250 平方米的办公室或一个民居和一个最大为 100 平方米的商店。

国际业务公司可为其自身业务购置办公用处或为其雇员购置住房。
2. 塞浦路斯司法体制基于英制共同法体制，另外，随着欧盟成员国的资质，塞浦路斯已将其立法与制度与欧盟现行法相融为一致。
3. 基于英制的土地注册系统是全球中最为先进和可靠的系统之一。
4. 在签订购买物业合同后，非塞籍（非欧盟）公民将向相对应的民政事务处提交申请，以获取对应物业登记至其名下的许可，此类申请一般在几天后获得许可。

E. 塞浦路斯房产证

1. 从卖方向买方转让物业所有权是个简便的步骤，只需到塞浦路斯土地注册处办理。买方可自行办理或以授权书任命第三方办理。
2. 整个物业的房产证以开发商的名义签发，然后开发商将每个独立物业的产权转给每个购买方。从销售合同在土地注册处登记起，买方申请产权注册的权利获得完全保障。

F. 在塞浦路斯永久居留

适应于所有第三国国民（即非欧盟国民）

1. 塞浦路斯内政部于 2012 年 8 月 23 日公布，外籍国民按照下列条款可取得移民许可（永久居留）

(a) 申请人能证明有至少 3 万欧元的有保障性年收入，每增加一名家属，年收入需上升 5000 欧元。这种年收入应是从塞浦路斯境外获取的薪水、养老金、红利、存款或租金收入。家属的定义是配偶和 18 周岁以下的子女。

(b) 申请人在递交申请时，必须提交：

- 房产证，或
- 在土地登记部门注册备案的购买物业合约

购买物业合约可以是购买房屋或公寓或其他建筑的合约，其销售价至少为 30 万欧元（不包括增值税），并同时提交从塞境外支付的至少 20 万欧元的支付证明。在同一开发物业中购买两个相邻房产也是许可的。两个相邻物业可以合并、或作为两个房屋、或一个民居和一个不超过 100 平方米的商铺、或一个民居和一个不超过 250 平方米的办公室，其前提是总购买价格最低为 30 万欧元（不包括增值税）。

(c) 申请人还需提交由一家塞浦路斯银行出具的至少 3 万欧元的定期存款，同时证明这笔存款是从塞境外转入塞境内的。

(d) 申请人必须提交一份从其原籍国出具的无犯罪证明，总而言之，申请人不可以任何方式对塞浦路斯的公共次序和安全构成威胁。超过 16 周岁的子女也必须提供无犯罪证明

(e) 申请人必须提交一份申明，即其无意愿在塞浦路斯工作也不会塞浦路斯经营任何生意。

(f) 移民许可签发后，申请人每两年至少到访塞浦路斯一次。

2. 申请表 M67 可由本人提交，邮寄或通过一名代理提交至民事登记和移民部门或地方行政办公室。申请根据内政部规定在 2 个月之内应处理完成。一般无需面试，除非在个别案例中另行规定。
3. 每份相关文件必须用蓝墨水笔从第一页至最后一页编号。
4. 内政部强调，如上述第一段中规定的条款均符合，并且无犯罪记录和公共安全方面的瑕疵，申请将被优待审核，并签发移民许可。
5. 第三国申请人（非欧盟国民）需专门许可才可在其名下注册物业。如需了解这方面的详细信息，请查阅本公告第二页 D 部分的第一段。

塞浦路斯内政部公告和下列必须要提交的文件，可在内政部的网站www.moi.gov.cy上查找

- M.67 申请表 M67
- 资料清单
- 宣誓书
- 申请人不在塞浦路斯受雇佣的声明

重要提示

本公告于 2012 年 12 月 12 日发布，仅包括一般说明，并且可能会有改动。外籍国民有意在塞浦路斯购买物业的请征询专业建议。

G. 支付降低的 5%的增值税率，而非 18%的增值税率

适用于所有外国公民（即欧盟和其他第三方国家公民）

1. 买方可享有 5%增值税率的基本规则如下：

- (1) 该物业需缴纳增值税，无论是在建物业还是完工物业。（所有在 2004 年 5 月 1 日以后递交城镇规划申请的建筑均需缴纳增值税）
- (2) 该物业由买方专门作为其在塞浦路斯的居住之用。
- (3) 该物业必须是未被使用过的物业。
- (4) 该物业必须是买方在塞共和国境内的主要永久居住之所，如物业还在建，买方必须打算将该物业作为其在塞共和国境内的主要永久居住之所。（买方无需将塞浦路斯作为其永久居留之地，但会将该物业作为其在塞的永久居住之所）
- (5) 增值税减税只适用于面积不超过 275 平方米的房屋中的头 200 平方米。
- (6) 申请人在塞浦路斯不得有另一处房产作为永久居住之所。
- (7) 申请人需提交一份减税申请，包括下列文件：

- i. 购买合同或建筑合同 (在购买土地房屋还在建的情况下 , 这种情况还需建筑商的声明 , 表明其有建筑房屋的执照)
- ii. 在建房屋还需提供建筑工程证明
- iii. 建筑图纸
- iv. 证明人证明其将该物业作为主要居所 , 可用公用事业账单证明。在建房屋的情况下 , 公用事业账单或其他使用证明需在交房后 6 个月内提交
- v. 其他有效的证明文件

2. 由增值税减税申请的接收主管部门认证的减税申请副本将会发送至卖方或建筑商 , 其可相应申请 5% 的增值税。
3. 如之后确认申请人不得适用减低的增值税 , 申请人必须支付全额增值税。
4. 如在交房使用 10 年之内 , 申请人不再将该物业作为其主要居所 , 该申请人需在 30 天之内通知增值税专员 , 并支付 10 年中该物业未作为主要居所时间段内相对应的增值税。

H. 免转让费或转让费减半

适用于所有外国公民 (即欧盟和其他第三方国家公民)

1. 转让费在物业 (房屋、公寓、商铺、办公室、土地) 或其使用权从一人转至另一人支付 , 费率为相对应合同上标明的物业价值或使用权价格的一个比例 , 有时 , 这个费率由土地办公处确定。

费率为 :

<u>物业价值</u>	<u>费率</u>
85430 欧元及以下	3%
85431 欧元至 170860 欧元	5%
170861 欧元以上	8%

2. 2011 年 12 月 2 日 , 塞浦路斯颁布了下列新规定 :

- (1) 在 2011 年 12 月 2 日到 2014 年 12 月 31 日之间出售的物业 , 如该物业已经支付增值税的 , 无需再支付转让费。

(2) 物业出售无需缴纳增值税的，但如符合下列条件的，转让费减半：

- i. 在获得城镇规划许可和建筑许可之后，注册登记于土地市政处的该物业为首次出售。
- ii. 在 2011 年 12 月 2 日到 2014 年 1 月 31 日之间，该物业的销售合同签订并在区土地市政处办理了具体执行注册登记。

(3) 如上述 i 和 ii 条件均满足了，物业转让的实际发生可在任何时候进行。

I. 获取塞浦路斯国籍

适用于所有外国公民（即欧盟和其他第三方国家公民）

1. 归化入籍

要求：

- (1) 在塞浦路斯合法居住 7 年，其中至少 5 年需为连续性居留
- (2) 在申请入籍前需不间断地居住在塞浦路斯
- (3) 无犯罪记录
- (4) 有意向永久居住在塞共和国境内

2. 与塞籍人通婚获得国籍

要求：

- (1) 完婚 3 年后可申请，在塞共和国境内需与塞籍配偶居住 2 年。
- (2) 无犯罪记录
- (3) 在塞浦路斯未非法居留过，或非法入境过。

3. 破格入籍

2007 年由塞主管部门设定的全新的破格入籍的经济标准，2011 年又修订如下：

1. 直接投资：

申请人须在塞浦路斯有至少一千万欧元的直接投资。直接投资包括，房地产，企业/公司，股票，金融资产。

或

2. 业务活动：

申请人须是其本人控股的塞浦路斯共和国的一个/多个公司的所有人，在申请年之前的最近三年，根据审计帐目，该/多个公司总营业额平均每年至少达到一千万欧元，至少有 1/3 的该申请人的雇员是塞浦路斯共和国公民。

或

3. 引进高新技术和研究中心：

申请人须证实引进了广泛的高新技术，并已建立了进行大规模实地研究的主要研究中心。

或

4. 银行存款：

申请人必须在塞浦路斯的银行有个人存款，金额为至少 1500 万欧元的五年定期存款。

或

5. 直接开支/费用服务：

申请人须成立一个或多个在塞浦路斯运营的公司，且申请前 3 年期间，已向塞浦路斯缴纳收入所得税/增值税和/或用于购买商业服务（律师，会计师，审计，银行等）的费用，平均每年至少 50 万欧元。

或

6. 直接投资，商业投资和本地银行存款的组合：

申请人必须具备 1500 万欧元以上的组合资产。

另外，除了以上条件，申请人还需满足：

- 30 岁及以上
- 申请人必须在塞浦路斯有一个永久性居住房产

- 无犯罪记录
- 确认申请人不在欧盟内的资产冻结名单上

重要提示

本公告于 2012 年 12 月 12 日发布，仅包括一般说明，并且可能会有改动。外籍国民有意在塞浦路斯购买物业的请征询专业建议。