



**CHELCO  
VAT**

**CHELCO VAT LTD**

**НДС ОБНОВЛЕНИЕ**

Автор: АЛЕКСИС ТСИЛЕПИС, Управляющий Директор

ТОМ 1, ВЫПУСК 3

## **5% НДС СТАВКА НА КИПРСКУЮ НОВУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ**



*“Знание”*

факты, информация и навыки,  
приобретенные опытом или  
посредством образования;  
теоретическое или практическое  
понимание предмета.  
**ОКСФОРДСКИЙ СЛОВАРЬ**

НАПИСАН: АВГУСТ 2014 | ОБНОВЛЕНО: НОЯБРЬ 2016

**ΓΝΩΣΗ**

221, Chr. Chatzipavlou Str., Helios Court, 1st Floor, 3036 Limassol, Cyprus | P.O. Box 51625, 3507 Limassol, Cyprus  
T: + 357 25 871200 | F: + 357 25 871220 | E: info@chelcoVAT.com | www.chelcoVAT.com

## 1.0 Введение

При строительстве или покупке новой недвижимости на Кипре, рекламодатели зачастую указывают 5% налог на добавленную стоимость (НДС), в отличие от стандартной ставки 19%. Действительно существуют возможности, когда недвижимость на Кипре будет подлежать налогообложению по сниженной ставке 5% НДС.

Данное обновление разъясняет принципы и условия, которые должны быть выполнены таким образом, что покупка или строительство нового места жительства будет облагаться НДС по сниженной ставке 5%.

## 2.0 Законодательство – Европейский Союз

Законодательство НДС в разных странах, входящих в Европейский Союз, в значительной степени согласовано. Однако использование пониженной ставки в государстве-члене ЕС ограничивается конкретными операциями, указанные в Директиве ЕС об НДС. Ее статья 98 разрешает использование сниженной ставки, но только в отношении товаров и услуг, попадающих в категорию, изложенную в Приложении III к Директиве.

Пункт 10 Приложения III выделяет соответствующее положение ЕС, которое формирует ставку в размере 5% на новое место жительства на Кипре, и заявляет:

*“...обеспечение, строительство, реновация и перестройка жилья, в рамках социальной политики.”*

Согласно законодательству Кипра (описано ниже) существует конфликт с Директивой ЕС. Конфликтом является последняя часть параграфа:

*“... в рамках социальной политики.”*

Хотя, когда ставка 5% отстаивалась политическими партиями в целях помощи покупателям своей первой недвижимости увеличить свою покупательскую способность на рынке недвижимости, очевидно, что тайным планом была помощь строительной отрасли в целом, предлагая более дешевое жилье состоятельным покупателям. Именно поэтому ограничения на 5% льготную ставку, предусмотренные в законодательстве Кипра, ссылаются только на размер имущества, а не его стоимость, при этом, размер может быть очень щедрым.

Например, дом в 200м<sup>2</sup> на побережье Лимассола, который можно продать более чем за €2 миллиона + НДС, также попадает в зону 5% сниженной ставки. Таким образом, весьма сомнительно, попадает ли условие сниженной ставки 5% в рамки социальной политики.

Данный факт, естественно, в общем плане является слабостью сниженной ставки НДС, так как имеет универсальное применение и не нацелено на население, которое нуждается в этом больше всего.

Обеспечение, которое попадает под 5% сниженную ставку НДС, приведено в таблице С Приложения 5 Кипрского закона об НДС. Таблица С впервые появилась в законодательстве 7 октября 2011 г.

Однако те, кто отстаивали законодательство от имени застройщиков, а не покупателей первой недвижимости, быстро поняли свою ошибку, учитывая, что изначальный закон применялся только к гражданам ЕС, которые постоянно проживают на Кипре. Данный факт, естественно, исключал наиболее перспективного и прибыльного клиента из стран-нечленов ЕС, в частности России.

Чтобы исправить такое несоответствие Палата представителей внесла изменения в законодательство, чтобы с 8 июня 2012 года согласно закону №73(I)/2012<sup>1</sup> условие, при котором правомочными лицами были только те, кто были гражданами Республики Кипр или другой страны-члена ЕС, а постоянно проживающий на Кипре, было исключено, и впредь любой человек, живущий в любом месте, может воспользоваться 5% сниженной ставкой.

На сегодняшний день сниженная ставка НДС может быть применена лицами, которые определяются как любые физические лица, которые:

- Достигли совершеннолетия 18 лет по состоянию на дату, когда ходатайствует о сниженной ставке;
- Приобретают недвижимость в качестве своего постоянного и основного проживания на Кипре;
- Не обладают какой-либо другой недвижимостью на Кипре, которая была приобретена со сниженной ставкой НДС.

Приобретенное имущество должно быть новым имуществом, которое используется в первый раз с момента его ввода в эксплуатацию или постройки в соответствии с условиями Восьмого Дополнительного соглашения Кипрского закона о НДС. По состоянию на 18/11/2016, когда №119 (I)/2016<sup>2</sup> был опубликован, не указаны ограничения на размер имущества. Таким образом, по состоянию на 18/11/2016, все новые места жительства имеют право на 5% сниженную ставку НДС, которая применяется для первых 200 кв.м. Для жилых домов, размером больше чем 200 кв.м., стандартная ставка 19% применяется в отношении стоимости крытых площадок свыше 200 кв.м. (Данный факт был подтвержден Кипрским судом по делу 549/2013 от 28/03/2016 Ахиллеас Киприану против Министерства финансов). На наш взгляд это соответствует гибридной ставке НДС, пропорционально распределенной над общей крытой площадью места проживания, которая применяется на счетах, выставленных строителем/продавцом после того, как соответствующее письменное разрешение получено от властей НДС (см пример 1 ниже).

После устранения ограничения размера мы считаем, что право лица, чье ходатайство было отклонено в прошлом, поскольку место жительства превышал максимально допустимый размер 275 кв.м., теперь имеют право повторно подать заявку в соответствии с пересмотренным законодательством с условием, что они еще не вступили в права владения имуществом. Мы должны сделать оговорку в отношении данного условия, так как Налоговый департамент до сих пор не опубликовал свою позицию касательно практики, которой они будут следовать в связи с последним пересмотром законодательства.

Правомочное лицо должно подать заявку в Налоговый департамент относительно сниженной ставки

до вступления в права владения домом. Сниженную ставку может запросить только строитель/продавец после получения письменного подтверждения от Налогового департамента. Счета, выставленные до получения подтверждения, должны содержать НДС по стандартной ставке и данный НДС будет скорректирован после получения письменного подтверждения.

Применение пониженной ставки 5% предоставляется на предположении, что жилье будет использоваться в качестве основного и постоянного места жительства владельца в течение 10 лет. Если владелец перестает использовать место жительства в качестве своего основного и постоянного, он обязан уведомить об этом органы НДС в течение 30 дней со дня, когда он перестает использовать и вернуть разницу между сниженной и стандартной ставкой в расчете лет, оставшихся из 10. Обязанность оплаты разницы в связи с прекращением использования места жительства в качестве основного и постоянного места жительства в течение 10 лет не применяется в следующих 2-х случаях:

- (a) В случае смерти собственника;
- (b) В случае, если владелец передает правовой титул на место жительства своему взрослому ребенку, который не является правомочным лицом в момент передачи. По-нашему мнению, это означает, что освобождение не применяется, когда взрослый ребенок, о котором идет речь, или его супруга, уже находятся во владении основного и постоянного места жительства, даже если оно не было получено по схеме о сниженной ставке.

После пересмотра закона №119(I)/2016, введенного с 18/11/2016, лица, получившие место жительства по схеме о сниженной ставке, теперь имеют право в течение 10-летнего периода выбрать для себя выплату возмещения общей разницы по стандартной ставке на одно место жительства, чтобы они могли претендовать на льготный тариф в отношении другого места жительства, которое приобретут в течение 10-летнего периода. Это означает, что лицо, которое приобрело жилье по схеме о сниженной ставке, имеет возможность воспользоваться нижеуказанными вариантами, когда они намереваются приобрести другое место жительства в течение 10 лет:

- (a) Выплатить разницу между сниженной и стандартной ставкой без временного периода на первое место жительства и получить возможность претендовать на сниженную ставку в отношении второго места жительства.
- (b) Возвратить разницу между сниженной и стандартной ставкой в соответствии с оставшимися годами из 10 за первое место жительства без права претендовать на пониженную ставку в отношении второго места жительства до тех пор, пока не пройдет 10-летний период со дня совершения первой сделки по сниженной ставке.

Пожалуйста, обратите внимание на Примеры 2 и 3 ниже для лучшей иллюстрации описанных выше имеющихся вариантов и прав в соответствии с пересмотренным законом на 10-летний период.

## 4.0 Примеры

### 4.1 Пример 1

В декабре 2016 года семья с двумя детьми покупает дом в Лимассоле на побережье за € 3 миллиона евро плюс НДС. Дом имеет общую крытую площадь 360 кв. м.:

По состоянию на 18/11/2016 ограничения по общей крытой площади не применяются, так что покупатель имеет право подать заявление на сниженную ставку 5%. Первые 200 кв.м. будут

подлежать сниженной ставке 5%, а остальные 160 кв.м. будут облагаться НДС по стандартной ставке 19%. Таким образом, эффективная ставка НДС будет  $(200/360 * 5\%) + (160/360 * 19\%) = 11,22\%$

Всего НДС к оплате:  $€3.000.000 * 11,22\% = €336.667$ .

## 4.2 Пример 2

Правомочное лицо приобретает 2-спальную квартиру в сентябре 2016 года, 90кв.м. по цене € 500,000 + 5% НДС (€25,000) с использованием схемы о сниженной ставке.

В связи с изменением семейных обстоятельств в сентябре 2017 (ровно через год после первой покупки) правомочное лицо нашел новый дом 250кв.м. за € 850,000.

Правомочное лицо теперь имеет 2 варианта на выбор в отношении проведения второй сделки:

(а) Оплатить разницу между сниженной и стандартной ставкой в полном объеме, без временной аналогии для первого места жительства и подать заявление о сниженной ставке на второе место жительства.

- Выплата НДС в сумме €70.000 ( $€500.000 * (19\% - 5\%)$ ) за 2-спальную квартиру (первое жилье)
- Подать заявку о сниженной ставке в отношении нового места жительства, это означает, что эффективный НДС в размере € 66,300 ( $€ 850,000 * 200/250 * 5\%$ ) + ( $€ 850.000 * 50/250 * 19\%$ ) будет выплачен в отношении нового места жительства в сравнении с суммой €161,500, которую надо было бы заплатить, если применялась бы стандартная ставка. В итоге получается эффективная гибридная ставка НДС 7,8%.

(b) Оплатить разницу между сниженной и стандартной ставкой в полном объеме, без временной аналогии для первого места жительства и не иметь права подавать заявление о сниженной ставке на второе место жительства.

- Выплата НДС за оставшиеся 9 лет на первое жилье  $(€500.000 * 19\% * 9/10) - (€25.000 * 9/10) = €63.000$
- Оплатить НДС по стандартной ставке за новое жилье  $(€850.000 * 19\%) = €161.500$

В первом варианте (а) общая стоимость НДС за 2 объекта составляет €161.300 ( $€25.000 + €70.000 + €66.300$ ).

Во втором варианте (b) общая стоимость НДС за 2 объекта составляет €249.500 ( $€25.000 + €63.000 + €161.500$ ).

Согласно данному сценарию, представляется логичным лицу воспользоваться правом, предоставленным в соответствии с №119(І)/2016 и перевести пониженную ставку на второе место жительства.

### 4.3 Пример 3

Правомочное лицо приобретает жилье в сентябре 2016 года с площадью 200 кв. м. за цену €2.500.000 + 5% НДС в сумме €125.000 и по схеме о сниженной ставке.

В связи с изменением семейных обстоятельств лицо принимает решение в сентябре 2022 года (ровно через 8 лет после переезда в первое жилье) приобрести другое место жительства с площадью 100 кв. м. за стоимость € 1.000.000 + НДС.

Правомочное лицо теперь имеет 2 варианта на выбор в отношении проведения второй сделки:

(а) Оплатить разницу между сниженной и стандартной ставкой в полном объеме, без временной аналогии для первого места жительства и подать заявление о сниженной ставке на второе место жительства.

- Выплата НДС в сумме €350.000 ( $€2.500.000 \cdot (19\% - 5\%)$ ) за первое жилье.
- Подать заявку о сниженной ставке в отношении нового места жительства, это означает, что НДС в сумме € 50.000 ( $€1.000.000 \cdot 5\%$ ) будет выплачен в отношении нового места жительства в сравнении с суммой €190.500, которую надо было бы заплатить, если бы применялась стандартная ставка.

(b) Оплатить разницу между сниженной и стандартной ставкой в полном объеме, без временной аналогии для первого места жительства и не иметь права подавать заявление о сниженной ставке на второе место жительства.

- Выплата НДС за оставшиеся 2 года на первое жилье.  
( $€2.500.000 \cdot 19\% \cdot 2/10$ ) - ( $125.000 \cdot 2/10$ ) = €70.000
- Оплатить НДС по стандартной ставке за новое жилье ( $€1.000.000 \cdot 19\%$ ) = €190.000

В первом варианте (а) общая стоимость НДС за 2 объекта составляет €525.000 ( $€125.000 + €350.000 + €50.000$ ).

Во втором варианте (b) общая стоимость НДС за 2 объекта составляет €385.000 ( $€125.000 + €70.000 + €190.000$ ).

Согласно данному сценарию, представляется логичным лицу не пользоваться правом, предоставленным в соответствии с №119(І)/2016 и выплатить разницу НДС и не подавать заявление о пониженной ставке на новое место жительства.

Третий вариант это подождать истечения 10-летнего периода (так как до окончания осталось немного), а затем, приобрести новое место жительства. Это значит, что не надо будет выплачивать каких-либо сумм по первому приобретению по сниженной ставке, и пониженная ставка также будет применяться в отношении нового места жительства.

**Примечание:**

**Chelco VAT Ltd**, является, пожалуй, единственным поставщиком услуг в отношении НДС на Кипре и специализируется в области стратегического планирования НДС и соблюдения НДС.

Вышеуказанная информация является только руководством и не должна применяться как исключительная информация в целях ведения бизнеса и других операций без консультации специалиста.

Наша опытная команда Chelco VAT Ltd, поддерживаемая нашей сильной и эффективной сетью партнеров по всему миру, готова помочь вам в решении всех ваших потребностей и требований по НДС.