

**Руководство по налогам на операции с**  
**недвижимостью**

Существуют четыре основные налога на любую операцию по купле или продаже недвижимости:

**Переводный комиссионный сбор (Transfer Fee; Devir Harçları)**, который платится в земельную регистрационную службу  
**Налог на прирост капитала (Capital Gains Tax; Stopaj)**, платится в налоговую службу  
**НДС (VAT; KDV)**, платится в налоговую службу или продавцу  
**Гербовый сбор (Stamp Duty; Pul Parası)**, платится в налоговую службу

Внимание: безвозмездная передача (дарение) недвижимости и передача недвижимости между членами семьи облагаются иными налогами.

Как правило, **налог на прирост капитала** уплачивается продавцом, а **переводный комиссионный сбор** и **гербовый сбор** – покупателем, хотя это может быть изменено по соглашению сторон и указано в договоре купли-продажи.

Оплата **НДС** зависит от двух факторов:

**1.Облагается ли сделка НДС**, зависит от того, рассматривается ли Продавец налоговой службой как «**Профессиональный продавец**» (т.е. является ли сделка коммерческой и осуществляется ли она с целью получения прибыли).

Если Продавец считается «**Профессиональным продавцом**», сделка будет облагаться НДС.

Если Продавцом является частное лицо, а не «**Профессиональный продавец**», сделка не будет облагаться НДС.

В этом контексте под «**Продавцом**» подразумевается лицо, обладающее правом собственности на недвижимость по правоустанавливающему документу, а не просто владеющее таковой по договору купли-продажи. Так, например, в случае перепродажи, когда лицо, продающее недвижимость, не обладает документом на право собственности, а просто передает свои права по договору купли-продажи новому покупателю, тот факт, что этот человек является частным лицом, а не «**Профессиональным продавцом**», не имеет значения. Если человек,

зарегистрированный в документе на право собственности как владелец является «Профессиональным Продавцом», НДС платится.

**2.Условия договора купли-продажи.** Если сделка облагается НДС, непосредственно условиями договора купли-продажи может быть определен плательщик.

До недавнего времени **переводной комиссионный сбор** уплачивался в процентном исчислении от **оценочной стоимости** недвижимости, которая определялась Районной земельной регистрационной службой перед самой передачей права собственности. Районная земельная регистрационная служба дает оценку собственности в состоянии на день оценки, т.е. если на территории земельного участка идет новое строительство, оно будет включено в оценку стоимости объекта собственности. Однако по новым правилам земельная регистрационная служба требует предоставления договора купли-продажи до передачи права собственности и вычислит переводный комиссионный сбор по наибольшей сумме – оценочной стоимости или договорной цене.

**НДС и налог на прирост капитала** также ранее исчислялись, из оценочной стоимости недвижимости. Однако по новым правилам налоговая служба требует предоставления копии договора купли-продажи до передачи права собственности. Затем она вычислит НДС и налог на прирост капитала по наибольшей сумме – оценочной стоимости или договорной цене.

**Гербовый сбор** исчисляется по договорной цене.

Новые правила, вступившие в силу со 2 января 2008 года, предусматривают регистрацию всех договоров купли-продажи недвижимости на Северном Кипре в Районной земельной службе в течение 21 (двадцати одного) дня с момента подписания, оплата гербового сбора в размере 0,5% обязательна и должна быть произведена до регистрации.

Кроме того, в декабре 2007 года служба электроснабжения выпустила постановление, по которому покупатели не могут подать заявление на подключение электросчетчика к объекту недвижимости до предоставления доказательства оплаты гербового сбора по договору купли-продажи.

По приведенным четырем видам налогов взимаются следующие процентные ставки:

**Переводный комиссионный сбор** – 6%. Однако каждый человек имеет право на снижение этого налога до 3%, этим правом можно воспользоваться только однажды. Если покупатель решит воспользоваться этим правом, он уплатит 3%. За все последующие покупки этот человек будет платить переводный комиссионный сбор в размере 6%. Большинство сделок по покупке недвижимости также облагаются небольшим муниципальным налогом в размере 1% от переводного комиссионного сбора.

**НДС на операции с собственностью** – 5%. Просьба заметить, что некоторые продавцы требуют уплаты НДС в день передачи объекта недвижимости во владение покупателю. Поэтому вам следует проверить условия вашего договора или стандартные условия продажи Продавца.

**Налог на прирост капитала**, как указано выше, обычно уплачивается продавцом. Размер налога зависит от того, является ли продавец «Профессиональным Продавцом» или частным лицом, как описано выше в разделе об НДС. Если продавец является «Профессиональным Продавцом», размер налога составит 6,25%. В ином случае – 2,8%.

**Гербовый сбор** составляет 0,5% от договорной цены при условии, что она заплачена в течение одного месяца с даты заключения договора. Хотя по новому законодательству Гербовый сбор должен быть заплачен до регистрации договора, что, следовательно, сокращает срок до 21 дня.

## **Часто задаваемые вопросы**

### **НДС на сделки с недвижимостью**

*Нужно ли мне платить НДС при покупке недвижимости?*

Для того, чтобы выяснить, облагается ли покупка недвижимости НДС, вам нужно выяснить следующее:

\*Является ли продавец «Профессиональным Продавцом», как определено выше

\*Предусматривает ли договор уплату НДС

### **Налог на прирост капитала**

*Нужно ли мне платить налог на прирост капитала при покупке?*

Как правило, нет. Налог на прирост капитала уплачивается продавцом, если иное не предусмотрено в договоре.

*Нужно ли мне платить налог на прирост капитала при продаже? Если да, то в каком размере?*

Это зависит от того, являетесь ли вы частным лицом или «Профессиональным Продавцом» (как определено выше).

Каждое частное лицо имеет право на продажу без уплаты налога, которым можно воспользоваться только раз в жизни (на дом или земельный участок, не превышающим по площади 5875 кв. м. и не более, чем с 2 деревьями на нем). Если земля превышает 5875 кв. ф., налоговый бесплатный вариант продажи может быть использован в отношении к жилому помещению и таковым 5875 кв. ф., следовательно налог на прирост капитала в размере 2,8% будет выплачиваться на оставшуюся часть земли. Если на земельном участке имеется 3 и более дерева, налог на прирост капитала в размере 2,8% будет выплачиваться на всю землю, исключая жилое помещение, находящееся на нем. Все последующие продажи

будут облагаться налогом на прирост капитала в размере 2,8% при условии, что вы не продаете более трех объектов недвижимости в год, что сделало бы вас «Профессиональным Продавцом».

Профессиональные Продавцы не имеют права на освобождение от уплаты налогов. Каждая продажа облагается налогом на прирост капитала в размере 6,25%.

*Если я продам недвижимость до получения права собственности, нужно ли будет платить налог на прирост капитала?*

Если вы продаете недвижимость по цене, превышающей цену, заплаченную при ее покупке, то вам, возможно, придется заплатить часть налога на прирост капитала. Если вы не получили права собственности, оно сохраняется за предыдущим владельцем. Поэтому перевод будет произведен от предыдущего владельца непосредственно новому покупателю. Если цена, по которой вы продаете недвижимость, превышает цену, которую вы заплатили при покупке, предыдущий владелец, скорее всего, будет возражать против оплаты налога на прирост капитала на новую более высокую цену, так как он фактически не получил этих денег. Поэтому предыдущий владелец может согласиться заплатить налог на прирост капитала на цену, заплаченную вами, и попросить вас заплатить налог на прирост капитала с разницы между ценой, заплаченной вами, и ценой, по которой вы продаете недвижимость.

Руководство подготовлено Адвокатом Наоми Мехмет из «Наоми Мехмет и партнеры». За дополнительной информацией вы можете обратиться к адвокату Наоми Мехмет.

Контактная информация:

Электронная почта: [naomi@nmplegal.com](mailto:naomi@nmplegal.com)

Телефон: 0090 392 816 0440

Факс: 0090 392 815 0702

Адрес в Интернете: [www.nmplegal.com](http://www.nmplegal.com)

Это руководство предназначено исключительно для общей информации и не представляет собой юридического или практического совета. «Наоми Мехмет и партнеры» не несет и преднамеренно исключает ответственность в случае потерь или ущерба, причиненных любому лицу, использовавшему данную информацию любым способом.