

在塞浦路斯购买房产——一个美好的展望 介绍

阳光普照的塞浦路斯岛，位于地中海东北角，是欧洲，亚洲和非洲的交汇点，拥有世界上极少地方可以匹敌的风光和优势。塞浦路斯无可争议的美丽和自然魅力令古希腊人相信，这个海岛是美与爱的女神阿芙罗狄蒂的诞生地，也令今天的许多游客同样陶醉于它田园诗般的岛屿风光。

塞浦路斯名副其实地拥有欧洲最纯净的海滩，在不低于53个以出色的海水，空气和沿海砂卵石质量而被授予蓝旗的海滩中，塞浦路斯温暖的海滩连续第四年被列为欧洲第一名。宜人的温和气候，一年超过330天的阳光，国际化的生活方式，所有现代化的设施，优质的通讯和公路，医院，国际学校及幼儿园，岛上友好和好客的人民，欧洲最低的犯罪率和低生活成本，使塞浦路斯成为一个购买住宅物业的极具吸引力的地方。

关于塞浦路斯的一些事实

塞浦路斯位于地中海东北角，北部距离埃及约300公里，西北部距离希腊280公里，西部距离土耳其75公里。塞浦路斯是继西西里岛和撒丁岛后的地中海第三大岛，面积9,251平方公里。自1974年以来，岛北部——约总面积的36.2%被土耳其军队占领——

自称为“北塞浦路斯土耳其共和国”。根据最新的人口普查（2011年10月——12月）塞浦路斯的人口约为838,897人，其中179,547为外国居民。有75.5%的人口属于希族塞人社区，10.0%属于土族塞人，14.5%为外国公民（2008年12月）。岛屿首都是尼科西亚，人口为313,400，其次是利马索尔，人口约228,900，然后是拉纳卡133,300和帕福斯77,000。

该岛是一个独立主权的共和国，政府为总统制。总统既是国家元首，也是政府首脑。总统由普选产生，任期五年。由一院制众议院行使立法权，其成员由选举产生，任期五年。单独和独立的司法机构行使司法行政权。

政府重点改善了岛上的基础设施，使塞浦路斯除了拥有众多的考古遗址和博物馆外，还能拥有现代化的机场，升级的道路和高速公路，商场，高尔夫球场，

水上乐园，游艇码头等。可以说，塞浦路斯是一个巨大的露天博物馆，每年有超过25个考古探险项目进行着宝藏的探索和发掘。

塞浦路斯和中国的良好关系

中国公民有更多的理由来塞浦路斯。因为塞浦路斯和中国之间的相互合作和友谊由来已久。值得一提的是，中国是该岛独立后立即承认塞浦路斯共和国的首批国家之一，而塞浦路斯也是国际社会支持中国争取其联合国席位的首批国家之一。塞浦路斯人民对中国人民具有非常友好的感情，主要是由于在联合国安全理事会上为岛上的政治问题寻求一个公正和可行的解决方案时，北京政府作出的一致努力和原则上的支持。两个国家之间签订了包括避免双重征税协定在内的多个双边合作协议，同时双方的官方代表团也频繁互访。

居住在塞浦路斯

“费罗塞尼亚”

传统，是塞浦路斯文化不可或缺的一部分，意思是非常好客。这意味着将一个陌生人/外国人作为贵宾对待是塞浦路斯文化的基本属性之一，塞浦路斯人对此理所当然地感到非常自豪。与其他许多国家不同，塞浦路斯一直是个对外国人很友好的地方，它始终努力着，让外国人有宾至如归的感觉。

作为地中海最美丽的岛屿之一，毫无疑问，塞浦路斯始终吸引着希望在自己的国家以外投资房产以及寻求度假屋的国际买家们。

除了通过在塞浦路斯购买住房，公寓，别墅或其他建筑作为良好的投资外，买家也可以取得欧盟成员国塞浦路斯的永久居留签证。这是中国投资者在塞浦路斯购买住房或公寓的主要诱因。另外一个很大的刺激是，由于全球经济衰退，在塞浦路斯的不动产的价格大大低于过去，这在现在非常具有吸引力。这使得在塞浦路斯购买住房成为很好的投资，未来极具升值空间。

政府有坚定的政策以鼓励外国购房者，并一直在寻找方法来削减繁文缛节，方便外国房地产投资者。事实是，直到最近，第三国国民取得永久居留权的过程还是一个耗时的事，需要8-12个月。

然而，现在由于政府于2012年8月采取的决定，对想在塞浦路斯投资的第三国（非欧盟国家）的申请人颁发移民许可证（相当于永久居留许可证）的加速过程已经落实到位。由于内政部长现在有权决定相关的申请，而无需将此事提交部长理事会，新的程序（根据外国人和移民法规6.2条例规定）仅需1-2个月就可完成。

取得移民许可证的基本要求

按6.2条例规定，取得移民许可证有一些基本要求：

1.

（1）申请人可以通过购买一套30万欧元以上的住所来要求永久居留签证。另一个要求是，申请人须提交申请表格，并附上塞浦路斯的一所房屋，公寓或其他建筑的所有权证或销售合同，其市场价值最低为30万欧元，以及已至少支付20万欧元的证明。该销售合同应已提交至土地及统计部门。

（2）申请人须证明其名下有至少3万欧元的有保障性年收入，来自在塞浦路斯就业以外的来源。此处要求的3万欧元收入可以是来自国外而非塞浦路斯的工资，养老金，股份，租金等。每增加1名家属，年收入须至少增加5千欧元。

（3）申请人须提交一家塞浦路斯银行出具的确认书，证明其账户中已有至少3万欧元资金，并将保证三年存期。请注意（1）和（3）中所述款项应证明由国外转入塞浦路斯。

（4）申请人须提交一份经其原籍国主管机关签发的刑事纪录证明书（如申请人居住于国外），且该申请人不会对塞浦路斯的一般性公共秩序或安全构成任何威胁。

（5）申请人应提交一份声明，表示自己无意在塞浦路斯工作或参与任何形式的商业。

(6) 申请人应至少每两年到访一次塞浦路斯。

2. 申请的提交和审议程序

(1) 申请人应由本人，或通过邮寄或一名代表，向民事登记和移民部或向各区民政事务处提交 (M.67) 表格。请注意向各区民政事务处提交的申请应不经任何处理，直接移交至民事登记和移民部。

(2) 在塞浦路斯，由本人或通过代表或以邮寄方式提交的申请，应放在一个普通的文件内 (申请人应确保用蓝墨水将申请的各有关文件从第一页到最后一页标注编号)。文件内应有一个检查清单，上面应列明所有必要的文件，如提交申请必须附上的文件，必须由申请人完成或由申请人的代表完成的文件。

(3) 该申请应由民事登记和移民部审阅，再通过内政部常任秘书长提交给内政部长，由其做出决定。对于特定类型的移民许可证申请，除非内政部常任秘书长认为必要，否则无需进行个人面试。

(4) 内政部会将内政部长的决定通知申请人或其代表以及民事登记和移民部。

(5) 如申请人不能至少每两年到访一次塞浦路斯，移民许可证会被取消。

3.

如符合第1段所述标准，并就申请人的刑事纪录或公共秩序方面没有出现其他问题，内政部长将以积极的态度审查该申请，并签发移民许可证。

请注意任何已申请F类移民许可证的第三国公民可以向民事登记和移民部提交额外的文件，以达到第1段的标准，并根据外国人和移民法规6(2)条例的规定，按上述标准和有关程序提交经审查的申请。

上述申请的审查期不应超过1或2个月。

要考虑的一些事实

房地产代理及开发商认为，大多数中国投资者对规定的价格接近30万欧元的房屋或公寓感兴趣，但其中一些人购买更昂贵的住房最高达150万欧元。目前，根据显示帕福斯市是最受投资者感兴趣的，其次是拉纳卡和法马古斯塔免税区。开发商和房地产代理认为，大多数中国投资者对靠近海或有海景，以及设施齐全的地方如城市中心的房产更感兴趣。

应考虑的另一发展趋势是在塞浦路斯专属经济区发现的大量天然气储量，这将对房地产市场产生有利影响，再加上创建必要的基础设施，建设液化厂，管道及相关产业，这将为塞浦路斯人和外国人创造数千个新的就业机会。

就此方面，达诺斯国际地产在2012年第一期的报告中说：“最近，在塞浦路斯南部海岸被称为12地块的地区发现了世界上最大的天然气储量之一。很有希望的是，这一发现将改变塞浦路斯的经济状况，使它从目前的衰退中复苏，产生未来的繁荣。据预计，塞浦路斯将成为该地区一个主要的能源供应商，将天然气出口到周边国家。这将促进经济增长，并相应的增加国民生产总值，减少预算赤字，从而吸引更多的外国直接投资。据估计，天然气的提取将在2017年开始。”

“天然气的发现和必要的基础设施的创建，例如建设管道和液化厂及相关行业，将创造成千上万的就业机会，预计将对楼市有一个积极的影响”。

建议您不要投资岛屿北部的被占领区。

强烈建议中国投资者不要在土耳其控制的岛屿北部购买房地产，在那里的任何交易都归为非法，没有任何法律效力。应该提到的是，根据塞浦路斯共和国土地注册处官方统计，在1974年7月土耳其入侵时，希族塞人在岛屿北部拥有82%的土地，而土耳其裔塞浦路斯人拥有16.7%。因此，不知情的外国人可能非法购买属于希族塞人的土地，很可能投资者将会失去他们的钱款和房地产。

欧洲人权法院已经承认，希族塞人难民是岛屿北部房地产的合法拥有人，有权利恢复他们的房地产。该法院已颁布了四个此类决议在这方面谴责土耳其。

此外，塞浦路斯的北部地区不存在合法的有权采取行政行动的主管机关——包括不动产的所有权转移和任何业权契据的发出在法律上是无效的。因此，您应该只投资于由塞浦路斯共和国控制的地区，塞浦路斯共和国作为欧盟的一员，将充分保护您的房地产权利。

印花税和注册费

购房者应确保销售合同签订之日起30天内，有关合同由税务所加盖印花，否则将缴纳罚款，增加印花成本。

最高价格为170,860欧元的房产，每一千欧元收取印花税2.57欧元，170,860欧元以上的部分每一千欧元收取印花税3.42欧元。

如果不在销售合同签订之日起30天内支付印花税，将征收罚款。

将不动产注册至买方名下，应缴纳以下费用：

购买价格最高为85,500欧元，缴纳3%

下个85,500欧元，缴纳5%

余款缴纳8%。

每一个拥有不动产价值超过120,000欧元的注册业主须提交一项不动产宣誓书（IR301和IR302），并于每年9月30日前按照下表支付相应的税款

房产评估价值	年度房产税
最高120,000 欧元*	0%
120,000欧元到170,000欧元	0.40%
170,000欧元到300,000欧元	0.50%
300,000欧元到500,000欧元	0.60%
500,000欧元到800,000欧元	0.70%
800,000欧元以上	0.80%

* 适用于自然人（仅个人）而非公司。

资本收益税

您应该记住，当您出售不动产或出售资产中主要包括不动产的公司股份时，必须为实现涨幅的20%支付资本收益税。收益的计算公式为原物业成本和销售所得款项之间的差额。为购买物业支付的利息，物业的附加费用和每年由政府公布的通货膨胀率，从收益中扣除。

政府对资本收益税给予以下津贴：

出售房产所得收益的首个17,086欧元免税。

出售业主用于他/她自己居住的房屋所得收益的首个85,086 欧元免税。

为吸引中国买家做出的努力

最近，塞浦路斯的开发商和房地产代理商已着手吸引中国买家在塞浦路斯购房。为此，他们已经系统地到访中国并组织演示，向外国投资者解释该岛提供的优势。同时组织中国企业家到塞浦路斯亲眼目睹美丽的风景线，先进的基础设施，优惠的税收政策，先进的银行系统和塞浦路斯岛向外国投资者提供的其他所有的优势和好处。今天，沿高速公路行驶时，人们不能不注意到众多的中文广告牌，为物超所值的房屋和公寓的投资提供了巨大的机会。当地良好的物业供应充足，并且当地的房地产价格仍远低于其他欧洲国家，如度假屋在整体上比西班牙和葡萄牙低约15%，而其他物业同比价格便宜率超过25%。此外，由于全球金融危机，你可以用比几年前低的价格在塞浦路斯购房，使您在经济上更加划算。目前便宜价格的巨大的投资机会可能稍纵即逝，所以您考察是否在塞浦路斯购买房产是一个明智之举。

如何保护您的物业权利

根据法律规定，物业的地契在买方名下是他/她的拥有权的证据。非常重要的是，签署房地产合同之日起60天内必须将合同提交至该房地产所在的地区土地注册处。虽然这个过程不是由法律规定，但在实践中始终执行着。销售合同的缔约方将合同（价格和义务）给土地注册处。这个程序的目的是防止缔约方中的任何一方改变想法和违反该销售合同。因此，受保护的一方可要求“具体履行”该合同（即如卖方突然修改物业价格，将具体履行合同价格）。应强调，这是

对物业的买方最好的法律保护。向土地注册处提交该合同的的權利在60天的期限后失效。这是一个法律手续，您必须确保在到期前履行该手续。

检查特定的土地开发商以前的客户是否遇到过任何问题也是一个好主意。另一个好办法是，购买任何物业不要支付全款，直到发出该物业的地契。您剩余的未付款项必须是实质性的，这样卖方才可能有真正的动力去为地契的签发而努力。

购置房产的有效建议

乔治乔治奥事务所有限责任公司对“第三国国民收购不动产”的研究为这方面事务提供了一些非常有用的建议。该研究建议中包括以下内容：

“为了获得物业，首先最好寻求专家对此事的法律意见。在买卖双方之间的谈判中，卖方——可能是土地开发商——

将由其法律代表建立一个合同。很自然的是，卖方的代表设立的条款可能不利于买方的利益，而是偏向于卖方的利益。因此买方的法定代表人有责任确保，在每一个谈判阶段，履行买方的最佳利益。

此外，在购买物业之前，买方应通过他的法律代表任命人来评估该物业。同时，该法律代表应在土地注册处核查，看该物业是否无任何抵押或其他产权负担（权利的方式，法院对土地的判决等）。

销售合同签订后，买方在一定限期内向土地注册处（否则买方须支付罚款）提交该合同，以保护他在该土地上获得的权利，以及防止卖方将权利注册给第三方。该程序为买方的所有权提供了确定性，保护他的权利免受卖方名义下对销售合同的任何不当或违反行为。

第三国国民收购物业的限制

第三国国民最多可拥有一处地块面积最大约三德南（4,014平方米）的公寓，房屋或建筑物。此外，第三国国民购买一处物业前，需得到部长理事会的批准。

因此，买方要在适当的法律指导下，填写包含关于他和他有兴趣购买的物业信息的申请表，然后将其发送到该物业所在城市的民政事务处。经过进一步调查，民政事务专员准备一份报告，并提交部长理事会供其审议。在此期间，潜在的买家已经签署并存放于土地注册处以备具体执行的购买物业的合同保持生效，审议阶段，买方可拥有该物业。

由具体执行提供的保护

具体执行是一项非凡的公平的补救措施，法院可据此强制执行合同义务。在有关塞浦路斯的销售合同上，具体执行受不动产销售（具体执行）法第81（1）/2011规管。该法的实施是为了加强保护购房者的权利，因为一旦发出有关的法院命令，就允许物业登记至买方名下。法院有酌情权签发此类命令，但通常在买方已履行其合同义务，而卖方拒绝，未达到或未能遵守他的合同义务时这样做。

为了从立法上得益，买方必须在规定的期限内，即从首次签署合同之日起6个月内，将正式签署并盖章的合同副本存放在土地调查部。一旦具体执行的命令发出后，买方必须在一年内向主管区土地注册处申请将物业登记至该命令中指定的人名下。

该法包含的若干规定大大加强了买方的地位，前提是他已经履行其合同义务。其中最显著的规定是第4节中卖方必须在物业进行按揭前将与买方的销售合同登记。违反第4节的卖方犯有刑事罪行，被判入狱最高达两年及/或罚款不超过5,000欧元。

当物业被抵押时该怎么做？

当销售对象已经被抵押时，买方可以将销售合同下每次约定的款项直接支付给承按人，而不是给卖方。承按人必须接受买方支付的按比例对应被抵押物业的价值的抵押贷款债务。由买方支付的抵押贷款债务的部分由在售的每个物业所占被抵押物业总价值的比例决定。因此买方已正式送交土地注册处的销售合同

，将优先于该抵押，尽管该抵押尚未全额偿还。换句话说，物业登记至买方名下，并实现无抵押贷款的留置权。

如果买方已履行了合同规定的义务，由存入合同产生的产权自存入日起作为有利于买方一种留置，这样如法院不发出具体的命令，而是命令按法院判定的赔偿金额赔偿买方时，对买方获得赔偿是非常有利的。

即使销售合同未正式存放于土地注册处，或没有书面销售合同，在公正和合理的情况下，只要不影响先前的产权负担或限制所产生的第三方权利，法院仍可命令具体执行。此外，法院必须明确各缔约方的身份以及指定的物业，且该物业登记在卖方中至少一人的名下。

最后，具体执行命令的发出必须在可行使权利产生之日起六年内提出。

为什么法律咨询非常宝贵？

塞浦路斯法律制度的目的是保护买方，但前提是买方懂得利用它。因此，购买任何房地产之前谨慎地寻求法律咨询，已成为塞浦路斯的标准做法。法律咨询将以多种方式协助买方。

首先，律师将安排注册的土地测量师为当前的土地/物业作出估值。其次，律师将在塞浦路斯土地注册处进行必要的检索，以确保该物业无任何抵押或其他产权负担（权利的方式，法院对土地的判决等）。当物业有抵押贷款时，律师会从卖方处获得在售的物业的价值比例信息，以了解分摊到买方的按揭债务。还需要检查该物业作为一项开发的一部分或一个分部地块上的建筑或一个建筑上的一个单元的有关规划，土地建筑和各部门的许可证。

第三，律师能够代表买方协商销售合同。土地开发商所使用的很多合同是由他们自己的法律顾问起草，自然是十分片面的有利于他们自己的。有独立的法律顾问代表买方能确保合同将是均衡的，卖方除了回报外还承担责任。

第四，在房地产的销售之后，律师会建议买方（通常会协助）进行必要的确切的程序，以将销售合同在土地注册处登记。一个谨慎的律师会建议买方一旦签

署销售合同并由印花税登记官加盖后，尽快向有关的地政处上交合同。尽管登记销售合同有6个月的期限，但如果在此期间物业产生其他产权负担，任何延迟可能会为买方带来问题。销售合同的登记要求填写并提交相关表格，这可在所有分区地政处进行。

归属合同

当卖方不是物业的注册所有者，而购买在提交销售合同下实体化时，或者，换句话说，一个归属的合同，那么，除上述外，律师将：

确认销售合同已递交地政处，
确认销售合同中已包含有关转让方欠卖方款项或者转让方任何未尽义务的信息，
安排转让方支付资本增值税

此外，当合同缔约方的签名未在实际归属合同上经正式认证时，律师将确保有关表格上有此类认证。

买方必须被告知要购买的土地或物业是否有抵押，因为如果有抵押，销售合同列在抵押和任何附带产权负担之后，这样销售合同会受制于任何现有的产权负担。

合同的补救措施

塞浦路斯购买房地产的程序开始于签署一份通常由律师或房地产代理起草的购买合同。这种做法的好处是，它使卖方必须承诺出售给已妥善支付房款的买方。这个承诺是现实可行的，并且根据塞浦路斯合同法149章规定，违反合同要予以赔偿。

购买合同中的条款包括如地块的描述或将购买的物业结构，支付金额和支付方式，进行建筑时估计完工的时间和技术规格，以及付款公证员，地产代理，转让，登记费和税收的规定。

必须指出的是，只有按照并遵守土地出售（具体执行）法第232章的规定，才能实现合同的具体执行，将土地出售和转让至买方名下。

由于不动产的法律所有权由地契代表，因此销售合同中必须将所有权转移和将物业登记至买方名下，并且合同在土地注册处的分支登记以备“具体执行”。销售合同随后被公证，密封，并提交该地块所在的地区土地注册处。当土地注册处发出买方名下的地契时，出售和转让的过程完成。

将合同在土地注册处登记的作用

如果已经或将要建成的物业所在的土地没有独立的地契，按照第232章法律的规定，将销售合同在塞浦路斯土地注册处登记，即在购买物业的土地上确立房产产权，如还未签发独立地契，即确立了将构建或正在构建房产的产权。对于被接受和在土地注册处登记的销售合同，卖方必须是土地的注册所有者或共同拥有人，他已与其他共同拥有人/多人签订了关于土地或建物业的开发和他们之间的分配的协议。此外，买方必须被告知要购买的土地或物业是否有抵押，因为如果有抵押，销售合同列在抵押和任何附带产权负担之后，这样销售合同会受制于任何现有的产权负担。

将销售合同在土地注册处登记是一个非常重要的行为，它保护了买方，确保了购买利益。

以上述方式发布销售合同向社会公布了该土地上所建的房产，使买方成为购入物业的实益拥有人。这样，买方获得上述权利，这影响到土地的独立所有者是谁，以及他可以在准确的时间行使权利的事宜，如果情况允许，他可通过法院的命令寻求具体执行的补救措施。为了能要求此类补救措施，买方必须确定他所购买的物业有独立的地契或该地契已发出但卖方拒绝转让。

有独立地契和没有独立地契的物业

有两种类型的物业，有独立地契的和没有独立地契的期房物业。

第一种情况下，可自最后一次付款之日起六个月内，按照销售合同中规定的时间或在其他指定的任何时间，行使具体执行的权利。第二种情况下，上述权利只能在发出独立地契时行使，可将其副本通过双挂号邮递发送到买方。在两种情况下，买方都必须要求卖方在土地注册处出席，以将物业转移至买方名下，且卖方不可拒绝。

买方必须注意，如果所购买的物业没有独立的地契，不能通过法院命令主张具体执行权利。不存在一个独立的地契，就不能实行这样的补救措施。因此，买方寻求上述的补救措施不会成功，他的权利仅限于遭受损失的赔偿，且他必须将物业退还给卖方。具体执行的权利，使买方可向法院申请下达命令，将物业转移到买方名下，不需要有义务但拒绝转移的卖方的参与。买方有权将法院命令提交土地注册处，并要求其干事在他支付过户费后将物业转移至其名下。根据法律规定，上述命令除非由法院续期，否则从签发日起有效期为三个月。

清算或破产时怎么办？

当卖方进入清算或破产时，买方的权利不受影响，并可以通过正式接管对卖方行使权利。买方通过正式接管对有义务的卖方实行法律行为之前，必须向法院申请，由法院的命令允许他行使相应的法律行为。否则，买方将不会成功，其行为将无效。

非法合同

最后，“合同的目的和形式的合法性”作为塞浦路斯合同法的一般规则，不允许法院强制执行由法令明示或暗示禁止或违反公共政策而形成的非法合同。根据塞浦路斯法律，在三种形式下合同会被搁置。合同可被视为“无效”，指它从未正式存在，或“可撤销”，指一方或多方声明希望合同无效，或“无法强制执行”，指任何一方不能向法院要求补救措施。

从上文可以看出，塞浦路斯的法律制度对于不动产的销售和妥善保护买方的权利有多安全。

与所有权相关的福利

在塞浦路斯的物业所有权为外国高资产净值的个人投资提供了多个重要福利。其中最重要的和适用的财务标准如下：

取得塞浦路斯公民权

首先，取得塞浦路斯公民权是与所有权相关的最重要的福利。申请人要满足一定的标准，才有资格持有塞浦路斯公民权。首先，申请人必须在30岁以上，无犯罪记录，在塞浦路斯共和国有住所。要提出申请，他们必须满足以下六个条件之一：

直接投资——

申请人必须有超过一千万欧元的房地产，工厂，企业或公司，金融资产等投资。

创业活动——

申请人必须在塞浦路斯进行每年最低营业额一千万欧元的创业活动。

引进高新技术工程研究中心

银行存款——

由申请人控股的塞浦路斯公司或信托的存款，在塞浦路斯银行或塞浦路斯其他金融机构中定存至少五年，最低金额为 1 5 0 0 万欧元。

直接投资及/或创业活动及/或在塞浦路斯的银行存款的组合——

必须不低于1,500万欧元。

其他商业活动——

申请人必须已注册一家/多家公司，其管理在申请前三年内一直在塞浦路斯。

移民许可证

持有移民许可证的标准是申请人合法居住在塞浦路斯，且必须是行政经理（第1章——年薪至少48,000欧元）或行政人员（第2章——年薪至少24,000欧元）。移民许可证相关的好处是，申请人的配偶和子女可以得到类似的移民许可证，只要证明他们是且继续成为主申请人的家属。

永久居留证

塞浦路斯共和国永久居留证，特别适用于欧盟公民的来自第三国的家庭成员，在不间断合法居住在塞浦路斯五年后可获得。这五年内，一年中临时离塞时间不得超过6个月，因义务兵役的缘故可离境更长的时间，或由于其他重要原因，如怀孕和分娩，严重疾病，学业，职业培训或在他国入职的，最多可一次连续离境12个月，而不影响五年期限。

持有永久居留证的福利是，只要永久居留证持有人能够在财政上支持他和家人，就受到自由行动法的保护。当购买物业或申请银行贷款及启动某些法院的程序（特别是在家庭法院）时，也会得到优先的福利。

家庭团聚许可证

国际商业公司的行政经理（第1章）和行政人员（第2章）可以申请家庭团聚许可证，不必满足已经在塞浦路斯受雇至少2年，以及他们的家人仍然在国外的条件。已经居住/工作在塞浦路斯的第三国的家庭成员只要其现有许可证将到期，可申请家庭团聚许可证。

长期居留许可证

已合法并在提交有关申请前连续五年居住在共和国政府控制的地区内，并拥有有效的居留许可证的第三国公民。

（来源：乔治·乔治奥事务所有限责任公司的研究：“第三国公民购买不动产”）

。

塞浦路斯——一个适合投资的好地方

塞浦路斯拥有美丽的景色，良好的天气和轻松的生活方式，使它成为数以万计的游客的首选之地，同时令人自豪的是，它在所有欧洲国家中犯罪率最低，只有法国，意大利，西班牙，葡萄牙等国的大约十分之一。这就是为什么众多外籍人士在岛上购买房产，每年在塞浦路斯停留数个月的原因。

除了在塞浦路斯购买房产，该岛也是一个设立业务的好地方，在一些行业投资带有许多优势，并提供了很多条件，鼓励企业的进步和成长。此外，政府一直

在跟进鼓励外国直接投资的政策。过去存在的有关投资的最低水平和外国参与的百分比的限制已被移除。现在外国人与塞浦路斯人有同样的机会在岛上建立企业。

想建立一个与欧洲开展业务的基地和想将家庭移居至此的中国商人已发现塞浦路斯是实现这些目的的理想场所。

您应该在塞浦路斯投资的理由

塞浦路斯在三大洲交汇点的战略位置使得它自然的成为欧洲进入东地中海的重要前哨，作为亚欧之间一个理想的运送货物的航道转运中心和一个进军新市场的跳板。由于塞浦路斯有世界一流的通信服务，在拉纳卡有一个新的国际机场，在帕福斯有一个新的终端建设，和两个多用途港口，同时它有十分广泛和现代的道路网络，因此塞浦路斯是一个国际通讯和交通枢纽。超过35家航空公司将塞浦路斯与主要的国际目的地相链接。世界银行经商环境报告在2013年关于整体的经商容易度方面，将塞浦路斯排在185个国家的第36名。

塞浦路斯公司税税率仅为10%，在欧盟是最低的。来自海外常设机构的股息，红利收入和利润免税，同时来自塞浦路斯的红利收入，利息和特许权收入也不含预扣税。此外，收入和劳动税也是很低的。

塞浦路斯与包括中国，俄罗斯，美国，加拿大等45个国家有避免双重征税协定。应该指出的是，塞浦路斯协定网络的建设性使用，为在塞浦路斯设立法律实体的企业和个人提供了许多优势。税收协定取代当地的税务立法，并成为宝贵的税务规划工具，防止对来自其他国家的收入进行双重征税。

作为欧盟的成员，塞浦路斯适用欧盟的法律和法规，法律框架灵活简洁。由律师事务所作为主体提供的法律服务具有最高标准，为个人和企业提供及时和低成本的服务。

塞浦路斯为外国的企业和个人提供的另一大优势是岛上的银行系统，它采用英国模式，是世界上最先进的和高效的银行系统之一，提供各种银行产品，并与世界上所有主要的金融机构有联系。

塞浦路斯有40多个国际和国内的银行，提供包括财富管理，国际企业银行及融资，银团贷款和特色贸易融资等服务。

塞浦路斯的会计师事务所和企业服务供应商都是世界一流的，为几十个国家的客户提供服务。他们准备着为您提供宝贵的援助，建立您想要的企业的最合适的结构。塞浦路斯是一个建立和持有公司的理想地点，并已成为一个有国际声誉的金融中心。低廉的公司税以及45个避免双重征税协定的网络帮助投资者将税后收益最大化。此外，塞浦路斯的立法完全符合欧盟法律对税收的要求，与东欧有着官方的紧密联系，使该岛成为通往欧洲，俄罗斯和独立国家联合体的门户。

在欧洲的精英中，塞浦路斯有最高比例的个人持有高等学历，如硕士或博士学位。岛上有七所大学，约20个学院和一些专门的研究机构，已成为一个重要的教育中心，吸引着大量的国际学生，其中包括1,000多名中国学生。同时劳动力也是高技能和高资历的，几乎每个人都会讲英语。

岛上的另一大优势是相比大多数国际金融中心在塞浦路斯的成本结构低得多。办公空间和薪金的成本远低于可对比的金融中心。

此外，塞浦路斯是一家领先的航运中心，140多个船舶拥有，船舶管理，租船和航运有关的公司基于该岛并从塞浦路斯进行国际活动。约4%的世界船队从塞浦路斯进行管理。不出所料的是，该岛是将大量的产品再出口的主要的国际转运中心之一。塞浦路斯注册的船舶是当今欧盟第三大船队和世界上第十大船队。不广为人知的是，塞浦路斯海运业主要利用中国船厂建设新船或对现有船舶进行维修。

所有现存的限制解除后，外国投资者现在可以在几乎塞浦路斯经济的所有行业有最高达100%参股，可以注册公司，收购现有公司的股份，当然，也可以购买房地产。

最后，也并非秘密，塞浦路斯为非常舒适的生活水准提供了一个很好的环境。因为有许多设施，协会和俱乐部能适合各种口味，每个人都可以享受他最喜爱的室内和室外活动，

根据由联合国发展计划署 (UNDP) 在2011年出版的最新公布的人类发展指数 (HDI) ，该指数用于衡量一个国家的生活标准，塞浦路斯在世界最高水平中排名第31位。

塞浦路斯的区域

塞浦路斯充满各种令人惊叹的景观，质朴的海滩，松树林，风景如画的山村，野生动物，丘陵和平原上铺满了五颜六色的野花。此外，它是一个真正的宝库，有着联合国教科文组织的世界遗产名录所列的古代遗迹。购房者有大量的选择，可在自己喜爱的塞浦路斯地区购买一个平层，一所别墅或一套房。

所以，让我们来看看塞浦路斯的一些地区，使您对各个区域的有个大体了解。

帕福斯区

帕福斯在西南海岸，是一个快速发展的旅游度假区，连接着海洋和山脉，因宏伟的自然风光和美丽的乡村相结合而出名。该地区有着知名的温和气候，氛围迷人而轻松。古希腊人心醉于帕福斯的美，将这里想象为阿佛罗狄忒 (维纳斯) ——

美与爱的女神的发源地。您可以在蔚蓝的大海中游到被称为“佩特拉罗密欧”的岩石，阿芙罗狄蒂在那里从海浪中升起，或者您可以探访波利斯镇附近的石窟，那里应该是她沐浴的地方。您也可以参观著名的国王陵墓，珊瑚湾，克利亚阿芙罗狄蒂保护区，以及其他许多迷人的地方。帕福斯镇已正式列入联合国教科文组织世界遗产名录。

帕福斯镇过去在罗马时代是该岛的首都，它以罗马总督宫殿的遗迹而出名，是一个主要的旅游景点，有着惊人而美丽的马赛克。帕福斯有一个风景如画的港口，令人印象深刻的中世纪堡垒构成了歌剧的天然环境，每年在帕福斯阿芙罗狄蒂节期间欧洲最有名的歌剧院公司在这里上演歌剧。

帕福斯是一个真正的快乐地，一个可以从事许多活动的地方——

沉迷于众多海上运动，在最大的高尔夫度假胜地打高尔夫球，享受夜生活，品尝美味的鱼和肉食品-

众多的风味小吃是一种真正的美食体验。对于那些渴望体验真正文化的人，博物馆和古遗址比比皆是，而人迹罕至的地方，可以探索更加冒险的质朴的村庄，拜占庭式的教堂，以及一长段美丽的海滩。

游客可以进入内陆的村庄游览，参观生产优质葡萄酒的小酒厂，访问克里索洛亚迪莎和凯括寺院，或者去波利斯并参观阿卡玛斯半岛，自然野生区，带着沙滩的小海湾和温暖质朴的海滩，那里有独特的绿蠵龟的筑巢地。

利马索尔区

利马索尔市（希腊语莱梅索斯）是塞浦路斯第二大城市，岛上的主要港口。它也是一个热闹的度假胜地，欧洲最大的船舶管理中心与60多个船舶拥有及船舶管理公司设在这里，——

它还是岛上葡萄酒业的中心。这座城市建立在东至阿马修斯王国和西至库里安部王国的古老城市之间。

这两个古老的城市的考古发现在纽约大都会艺术博物馆和卢浮宫被展现。值得一提的库里安是岛上最令人印象深刻的考古遗址，其有着出色音响效果的巨大露天剧场的建筑上带有地中海的壮观景色，这里经常上演莎士比亚的戏剧和古希腊戏剧。在库里安，还可以参观阿波罗海拉提斯令人印象深刻的庇护所。

一个可容纳1,000艘远洋轮船停泊的新码头预计未来几个月内将在利马索尔完成。其延伸的旅游带和热闹的夜生活场所，几十个迪斯科舞厅，夜总会和其他娱乐场所，肯定不会令这座充满活力的城市害羞——

它本身就被当地昵称为“小迈阿密”。利马索尔有著名的狂欢节，持续10天的化妆和盛装活动以及葡萄酒节，使游客有机会免费品尝一些塞浦路斯最好的葡萄酒。塞浦路斯最著名的葡萄酒是科曼达莉亚，这是以科罗西城堡的圣约翰骑士团命名的世界最古老的葡萄酒之一。

到利马索尔区，应该参观阿克罗蒂里盐湖和吉马索尼亚大坝，这是观察野生动物和散步的理想场所。在特罗多斯山的山坡上，人们可以参观风景如画的村庄，那里种植了葡萄树，被称为克拉索多尼亚（酒村）。

拉纳卡区

拉纳卡是塞浦路斯的第三大城市，岛上的第二大商业港口和重要的旅游度假地。岛上最大的机场位于城市的南部郊区。拉纳卡是著名的风景如画的海滨城市，有着成排的棕榈树。

拉纳卡的最重要的地方是古基提姆废墟。拉纳卡相邻的盐湖在冬季充满水，成群的火烈鸟从十一月直到三月底住在这里。夏天盐湖水干涸。一旦结成质量良好的盐，就可以从干燥的表面刮下。这个湖中产的盐现在被认为是不适合食用。圣拉萨鲁教会是拉纳卡又一个宏伟的东正教教堂，建在镇上圣拉萨鲁的墓上。

哈拉苏丹特克（修道院）位于拉纳卡以西5公里处，盐湖河床的上方。在特克的区域内是乌姆阿拉的墓，她是先知穆罕默德的养母。另一个景点是拉纳卡堡垒。这个堡垒现在是一个博物馆，它的内庭在暑假期间用作一个花园露天影院。

旧渡槽，被称为“卡玛瑞斯”，矗立在镇外通往利马索尔的路上。这是由奥斯曼州长建于1745年，用于将拉纳卡以南约六公里的水源运水到城里。渡槽有夜间照明。

在重大节日期间很多活动以拉纳卡城市周围的长廊为中心。其中最重要的是初夏举行的卡塔克里斯莫斯（洪水节），一系列文化活动。

拉纳卡区，特别是山区，有许多及迷人的村庄，带有传统的石头房屋。毫无疑问，塞浦路斯最美丽的村庄之一是莱夫卡拉，它有着狭窄的街道和带有红瓦的石头房屋，还以美丽的蕾丝和掐丝银器著称。

拉纳卡区重要的考古地标是克罗克迪亚，这是世界上保存最完好的史前遗址之一，被联合国教科文组织列为世界遗产。另一个值得一游的地方是到基蒂参观安吉罗柯蒂斯迪教堂，那里有罕见的六世纪的马赛克图案- 圣母和儿童在两个天使之间，这是拜占庭时期艺术的一个最好的例子。

在塞浦路斯东南部海岸，您可以找到丰富多彩的沿海城镇阿依纳帕和普罗塔拉斯，这里有地中海最美丽，最干净的海滩，像磁铁般吸引着热爱在蔚蓝的大海中畅游和享受日光浴的人们，让他们享受华丽的金色沙滩和岛上能给予的一切。

阿依纳帕吸引了大量的游客，有着多功能的海滩，在那里人们可以从事自己喜爱的水上运动，如滑水，帆板，速度划船，潜水，降落伞，滑板车等，其中最流行的是海滩，尼西海滩，马克罗尼索斯，海港海滩，兰达和克诺斯。所有阿依纳帕的海滩因其清洁度和设施水准已获得欧盟旗帜标准认可和授奖。

市立海景博物馆显示了塞浦路斯历史上海洋的影响和意义。博物馆的主要展品是“凯里尼亚二号”船——

一个约公元前400年沉没在凯里尼亚海岸的四世纪贸易船的惊人标本。此外，该博物馆还举办古生物展览，其中包括鱼，贝壳，珊瑚和填充的海洋动物的化石，如鱼类，哺乳动物，海龟，海豹，珊瑚，海胆，海星，海绵，海洋植物和岛上不同地方的其它发现。

阿依纳帕正成为岛上的聚会中心，有数量众多的夜总会和酒吧以及来自世界各地的著名的DJ，它已经发展出能与伊比萨相比的声誉。

相反，普罗塔拉斯是一个适合只想享受阳光，大海和美丽海滩的情侣或家庭的好去处。度假地位于阿依纳帕约5公里以外，帕拉林尼的边界内，供人们休息和放松，摆脱喧嚣。无花果树湾以其优良的金色沙滩和充满活力的咖啡馆成为避暑者最喜欢的地方。开普敦格雷科提供令人难忘的浮潜和潜水的经验，游客可沿着半岛国家森林公园散步，欣赏其隐蔽的洞穴和岩石角，令人印象深刻的悬崖俯视和海蚀洞的景色。

这个区域被统称为的“科吉诺科尼亚”（红土村），是由于其丰富的红土可长出塞浦路斯著名的马铃薯。文化爱好者可以游览如索蒂拉村庄中的中世纪教堂，或参观民间艺术博物馆，德尼亚和阿芙戈罗的博物馆展示了民间的文物。您还应该参观由当地人称为“波塔莫斯”小河口，和观看他们用渔船运送捕鱼的多色篮子。

法马古斯塔自由区

在塞浦路斯东南部海岸，您可以找到丰富多彩的沿海城镇阿依纳帕和普罗塔拉斯，这里有地中海最美丽，最干净的海滩，像磁铁般吸引着热爱在蔚蓝的大海中畅游和享受日光浴的人们，让他们享受华丽的金色沙滩和岛上能给予的一切。

阿依纳帕吸引了大量的游客，有着多功能的海滩，在那里人们可以从事自己喜爱的水上运动，如滑水，帆板，速度划船，潜水，降落伞，滑板车等，其中最流行的是海滩，尼西海滩，马克罗尼索斯，海港海滩，兰达和克诺斯。所有阿依纳帕的海滩因其清洁度和设施水准已获得欧盟旗帜标准认可和授奖。

市立海景博物馆显示了塞浦路斯历史上海洋的影响和意义。博物馆的主要展品是“凯里尼亚二号”船——

一个约公元前400年沉没在凯里尼亚海岸的四世纪贸易船的惊人标本。此外，该博物馆还举办古生物展览，其中包括鱼，贝壳，珊瑚和填充的海洋动物的化石，如鱼类，哺乳动物，海龟，海豹，珊瑚，海胆，海星，海绵，海洋植物和岛上不同地方的其它发现。

阿依纳帕正成为岛上的聚会中心，有数量众多的夜总会和酒吧以及来自世界各地的著名的DJ，它已经发展出能与伊比萨相比的声誉。

相反，普罗塔拉斯是一个适合只想享受阳光，大海和美丽海滩的情侣或家庭的好去处。度假地位于阿依纳帕约5公里以外，帕拉林尼的边界内，供人们休息和放松，摆脱喧嚣。无花果树湾以其优良的金色沙滩和充满活力的咖啡馆成为避暑者最喜欢的地方。开普敦格雷科提供令人难忘的浮潜和潜水的经验，游客可沿着半岛国家森林公园散步，欣赏其隐蔽的洞穴和岩石角，令人印象深刻的悬崖俯视和海蚀洞的景色。

这个区域被统称为的“科吉诺科尼亚”（红土村），是由于其丰富的红土可长出塞浦路斯著名的马铃薯。文化爱好者可以游览如索蒂拉村庄中的中世纪教堂，或参观民间艺术博物馆，德尼亚和阿芙戈罗的博物馆展示了民间的文物。您还

应该参观由当地人称为“波塔莫斯”小河口，和观看他们用渔船运送捕鱼的多色篮子。

尼科西亚区

尼科西亚（希腊语莱芙科西亚）是塞浦路斯的首都和最大的城市，以及主要的国际商业和金融中心。大致位于岛屿中央，是政府和行政中心所在地。在柏林墙倒塌后，尼科西亚是世界上仅存的分裂的首都，由联合国控制的缓冲区——所谓的“绿线”分为南部和北部。

尼科西亚老城区四周环绕着保存完好的威尼斯城墙，城墙有三个门。其中最重要的是法马古斯塔门，它已恢复其昔日的辉煌。该门及两个大厅和通道已成为尼科西亚的文化中心，举办多个文化活动。在老城区，人们可以参观圣约翰大教堂，其重要的壁画可追溯到1665年，大主教宫殿附近的拜占庭博物馆中，安置着岛上的最大规模的宗教图标。德拉格曼海蒂吉欧噶吉斯科尼修斯的住宅和莱文蒂斯市立博物馆将古代的生活重现在我们的时代，是值得参观的地方。不参观塞浦路斯考古博物馆，对尼科西亚的到访将是不完整的，它是世界上展示塞浦路斯古文物收集最多和最全的地方。

尼科西亚提供了一个首都大都市所能预期的一切，无数的商店和商场销售着所有国际品牌，小酒馆和餐厅，使国际美食美味蔓延，夜总会，酒吧和迪斯科舞厅为跳舞提供了场地。

希望远离大城市的喧嚣和拥挤海滩的游客，应该参观宁静的松树覆盖的特罗多斯山未受破坏的自然美景，并参观迷人的村庄，用鹅卵石铺成的街道和民间建筑，葡萄园，松树和果园。特罗多斯山被画进了塞浦路斯教堂，这些教堂是拜占庭艺术的极好例子，其中有十个进入了联合国教科文组织的世界遗产名录。