

ASTONS

Премиальная зарубежная недвижимость,
программы ВНЖ и гражданства за инвестиции



ПМЖ НА КИПРЕ

за инвестиции

СРОК ПОЛУЧЕНИЯ ПМЖ:

От 6 месяцев

ТРЕБОВАНИЯ К ПРЕБЫВАНИЮ:

**Один день в течение
каждых двух лет**

ГЛАВНОЕ УСЛОВИЕ:

**Недвижимость
от €300 000**

СРОКИ СТАТУСА:

**Бессрочный
статус резидента**

Преимущества программы ПМЖ Кипра



Быстрое получение ПМЖ

Статус резидента Кипра всего за 6-8 месяцев



ПМЖ для всей семьи

Включая супруга/супругу, детей до 25 лет



Только одна поездка на Кипр

Необходимо только один раз посетить остров для сдачи биометрических данных — уже после получения одобрения



Только первичная недвижимость

Широкий выбор качественных квартир, вилл и домов от надежных застройщиков



Благоприятный налоговый режим

Режим Non-Domicile: минимизация налогов на мировой доход, налоговые преимущества для резидентов



Простые требования по проживанию

С ПМЖ вы можете проводить на острове сколько угодно времени. Для сохранения статуса достаточно посещать Кипр один раз в два года



Доход и окупаемость инвестиций

Безопасные инвестиции с перспективой дохода от сдачи недвижимости в аренду



Безопасность и стабильность

Запасной аэродром в Евросоюзе на случай экономических и политических потрясений



Доступ к европейской медицине и образованию

Государственная и частная медицина отличается высоким качеством: большинство врачей получили образование и работали в ведущих вузах в Европе, Израиле, Великобритании и США



Удобный процесс подачи заявки

Заявление может быть подано и обработано без присутствия заявителя



Право на гражданство

Через 8 лет проживания в стране резидент может претендовать на получение гражданства Кипра



Жизнь на Средиземноморье

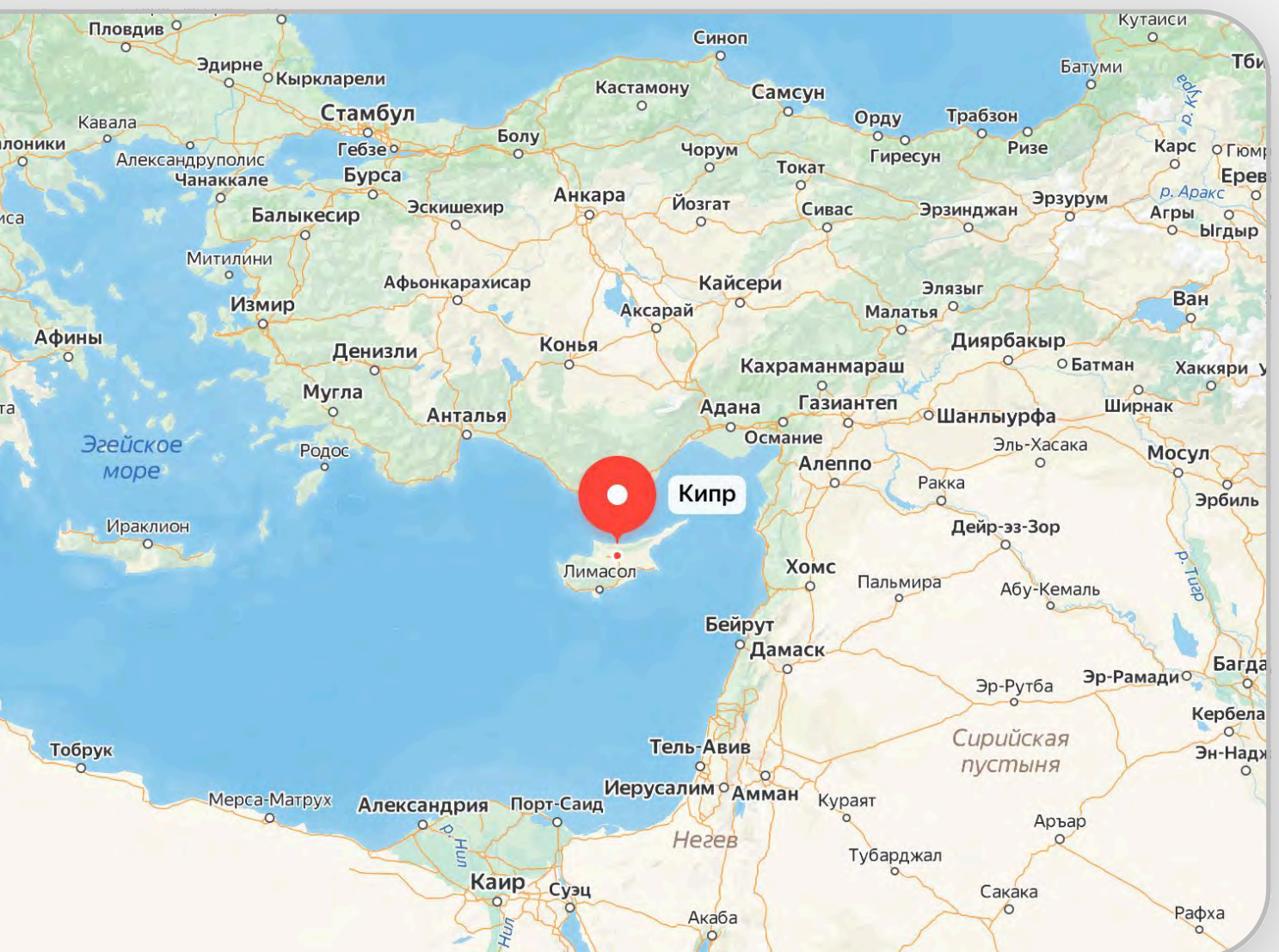
Теплые зимы, купальный сезон от 8 месяцев в году

О Кипре



Республика Кипр располагается на пересечении Северной Африки, Европы и Малой Азии. Государство занимает до 57% одноименного острова и близлежащие острова: Геронисос, Глюкиотисс, Килу, Киедес, Кордилия и Мазакис.

Кипр расположен на берегу Средиземного моря и является третьим по величине островом в регионе.



Почему выбирают Кипр?

Природа и культура

На Кипре средиземноморский субтропический климат с жарким летом до 8 месяцев в году и мягкой зимой. Температура воздуха редко опускается ниже +10 С. Живописные лагуны, горы, цветущие поля, кипарисовые леса и богатое культурное наследие делают остров привлекательным для жизни и путешествий.

Население

На острове проживает **1,2 млн человек**, 20% из которых — иностранцы. Русскоязычное комьюнити на острове — около 80 000 человек, что делает пребывание экспатов максимально комфортным.

Киприоты славятся гостеприимством, семейными ценностями и неспешным образом жизни. **Кипр** — безопасный остров: отсутствуют неблагоприятные районы, а тяжкие преступления совершаются крайне редко.

Экология

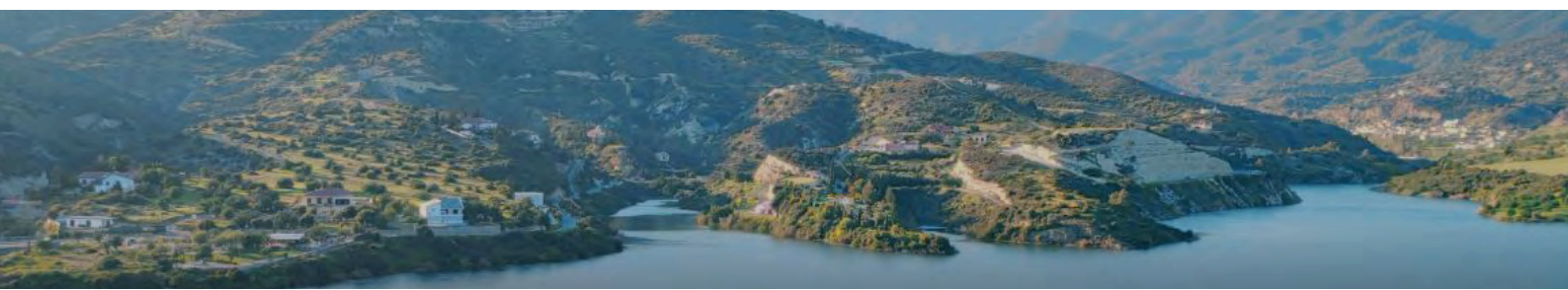
Большое внимание на Кипре уделяется экологии: **60 пляжей отмечены «голубым флагом»**. В строительном секторе введено ограничение на высотное строительство в прибрежной зоне, что позволяет сохранить живописные виды и чистоту воды и набережной. Многие застройщики в своих проектах используют передовые зеленые технологии и эко-материалы.

Инфраструктура

На Кипре базируются крупные международные компании (PwC, KPMG, Ernst and Young, Coca Cola, Microsoft, SemRush, AmDocs, Thomson Reuters, IBM, Nielsen, Oracle, InDrive, Skyeng). В крупных городах есть все для комфортной жизни: торговые центры, кинотеатры, частные и муниципальные больницы, университеты, школы и детские сады. Дороги Кипра — одни из лучших в Европе.

Инвестиционные возможности

Кипр привлекает инвесторов выгодной программой ПМЖ за инвестиции. На острове всё сложилось воедино: комфорт, безопасность и развитая деловая среда.



Условия программы ПМЖ на Кипре

От €300 000

Приобретение новой недвижимости от застройщика на любом этапе строительства

Это может быть один или несколько объектов, если их совокупная стоимость превышает установленный порог. Также требуется оплатить VAT в размере от 5% до 19% в зависимости от типа недвижимости, площади объекта и дополнительных условий.

Основные требования к инвестору для получения ПМЖ:

- **Объект под инвестиции должен быть новым жильем от застройщика.** Приобретение вторичной недвижимости не допускается.

- ПМЖ можно получить, купив **несколько объектов.**

- **Недвижимость можно приобрести на компанию, а не на физическое лицо.** Компания должна быть зарегистрирована на заявителя или его/ее супругу/супруга, где они являются единственными акционерами.

По условиям программы нет необходимости постоянно проживать на Кипре — достаточно приезжать не реже чем раз в два года.

ПМЖ является бессрочным и распространяется на членов семьи главного заявителя.

Статус резидента дает возможность оформить гражданство Кипра, страны Евросоюза, через 8 лет при соблюдении всех необходимых условий.

Дополнительные требования к инвестору для получения ПМЖ

У заявителей **не должно быть судимостей.**

Заявители **не должны работать на Кипре по найму.**

Владеть бизнесом на острове и получать от него доход разрешается.

Заявитель должен показать, что он имеет **личный годовой доход в размере не менее €50 000.** Доход увеличивается на €15 000 для супруги/супруга и €10 000 для каждого несовершеннолетнего ребенка заявителя и /или его/ее супруги/супруга.

Этот доход может поступать из заработной платы, пенсий, дивидендов по акциям, процентов по депозитам, арендной платы и т.д. При расчете общего дохода также может учитываться доход супруги/супруга.

Для подтверждения дохода нужно предоставить **налоговую декларацию из страны налогового резидентства заявителя.**

В инвестиционной программе не могут участвовать лица, чье **имущество находится под санкциями ЕС.**

Заявители должны посетить Кипр **в течение года после одобрения ПМЖ** для сдачи биометрических данных и получения PR-карты.

Перечень необходимых документов для подачи заявки на ПМЖ

	Для основного заявителя	Для супруги/супруга основного заявителя	Для взрослых детей заявителя и его супруги (от 18 лет и старше)	Для несовершеннолетних детей (до 18 лет)
Копия паспорта	✓	✓	✓	✓
Справка о несудимости из страны проживания (с апостилом, переведенная на английский язык и нотариально заверенная)	✓	✓	✓	
Свидетельство о браке (должным образом заверенное и переведенное на английский язык с апостилом)	✓	✓		
Оригиналы документов, свидетельствующих о гарантированном годовом доходе из-за рубежа	✓			
Биографическая справка (CV)	✓	✓	✓	
Свидетельство о рождении (с апостилом, должным образом заверенное и переведено на английский язык)			✓	✓
Свидетельство о прохождении обучения по программе бакалавра или магистра (оригинал и его перевод на английский язык)			✓	

География Кипра



Столица Кипра — Никосия. К популярным городам, кроме столицы, относятся Лимасол, Ларнака, Пафос, Фамагуста, курорт Айя-Напа.

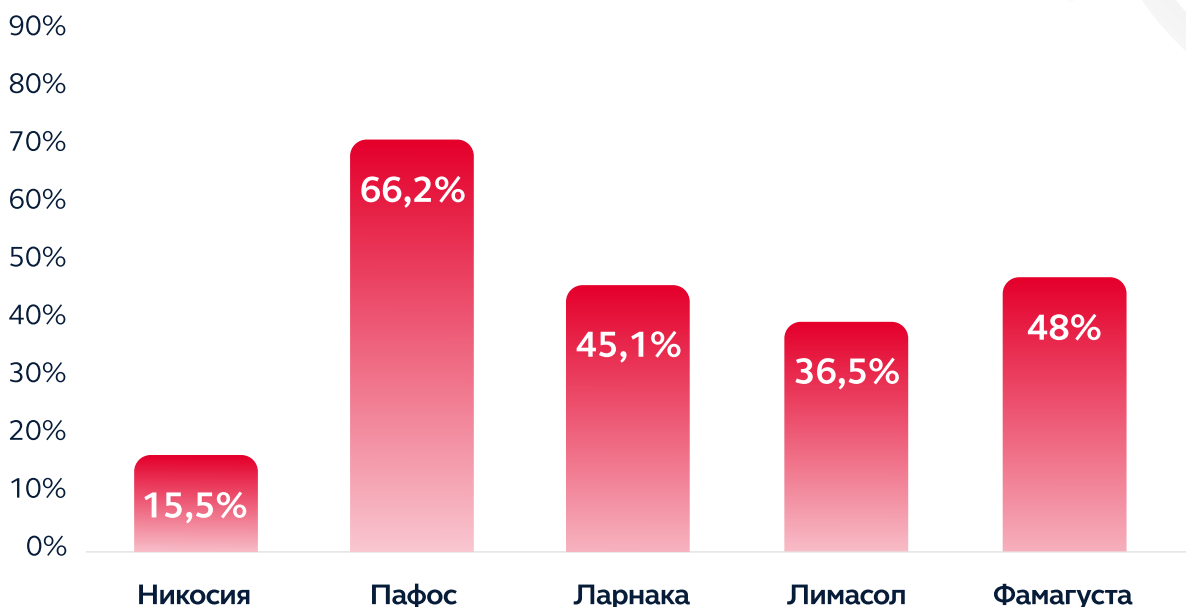
Остров разделен на северную и южную части. Север контролирует частично признанная Турецкая Республика Северного Кипра. Около 5% территории — военные базы Великобритании и буферная зона ООН.

Республика Кипр является членом Европейского союза с 2004 года. По словам президента Кипра Никоса Христодулидиса, страна находится на завершающем этапе подготовки к присоединению к Шенгенской зоне. Власти подтверждают, что основные технические и административные требования уже выполнены. Страна сможет присоединиться к Шенгенской зоне, как только эксперты Европейской комиссии завершат оценку.

Недвижимость на Кипре

Продажи недвижимости иностранцам в течение года составляют в среднем 40% от общего количества продаж.

В продажах недвижимости в **Пафосе** преобладают иностранные покупатели, на долю которых приходится **66,2%** общего объема продаж в округе. За Пафосом следуют **Фамагуста 48%**, **Ларнака 45,1%**, **Лимасол 36,5%** и, наконец, **Никосия**, где на зарубежных покупателей приходилось **15,5% продаж** в этом районе.



Что ждет рынок недвижимости в 2026 году?

- **Прибрежные регионы сохраняют лидерство**

Лимасол, Пафос и Ларнака останутся точками притяжения для местных и иностранных покупателей. Спрос будет сосредоточен на качественных жилых проектах, недвижимости у моря и объектах, подходящих под ВНЖ и инвестиционные цели.

- **Вступление Кипра в Шенген усилит интерес со стороны иностранцев**

Ожидаемое присоединение Кипра к Шенгенской зоне может стать дополнительным драйвером спроса. Особенно со стороны инвесторов которые рассматривают Кипр как часть своей европейской стратегии для проживания, бизнеса и мобильности.

- **Рынок войдет в фазу более спокойного и устойчивого роста**

После сильных показателей 2024–2025 годов темпы роста, вероятно, станут более умеренными. Для рынка это скорее плюс: меньше перегрева, больше предсказуемости и понятные условия для долгосрочных инвесторов.

- **Арендный сегмент останется одним из ключевых факторов спроса**

Рост туризма, приток экспатов и специалистов из-за рубежа продолжат поддерживать высокий спрос на аренду. Наиболее востребованы будут квартиры в городах и у моря, что поддержит интерес к инвестициям с арендным доходом.



Бизнес-среда

Лимасол считается финансовым центром острова. Многие российские и зарубежные компании открывают филиалы именно здесь, а не в столице, также сюда переезжают квалифицированные кадры в стремлении найти престижную работу.

Русскоязычное комьюнити

Второй по величине город на Кипре часто называют Лимасольском, Лимасолградом. По разным оценкам, еще до февраля 2022 года здесь постоянно жили около **50 тысяч русских. Это больше 1/5 населения.**

Магазины, рестораны и заправки дублируют вывески и меню на русском, а найти здесь русскоговорящую няню, юриста или бухгалтера не представляет проблемы.

Инфраструктура

Город выбирают для жизни с семьей во многом из-за хорошо развитой городской инфраструктуры: здесь много торговых центров, развлечений, кафе, ресторанов, бутиков и супермаркетов, больниц и частных клиник.

Большинство инвесторов стремится приобрести недвижимость как можно ближе к первой линии, однако важный критерий при выборе апартаментов в Лимасоле — **близость к ведущим автомагистралям.** В городе много трафика, а по вечерам в будни — почти московские пробки.

Самые высокие цены на аренду жилья во всей Республике — в Лимасоле. Даже за миниатюрные квартиры-студии владельцы нередко просят четырехзначные суммы. Спрос продолжает расти из года в год и не зависит от сезонности.

Роскошные резиденции рядом с набережной Лимасола

Резиденции в сердце Лимасола обеспечивают комфортное пространство для проживания. Просторные планировки и большие окна наполняют апартаменты естественным светом и открывают потрясающий вид на окружающую природу.

В проекте доступны резиденции с одной, двумя и тремя спальнями, а также просторные пентхаусы. Число ванных комнат и парковочных мест в зависимости от площади лота составляет от 1 до 3. Паркинг, боксы для хранения вещей и общий бассейн доступны всем жильцам.

Застройщик выбрал идеальную локацию в **сердце Лимасола** и в **20 минутах от набережной**: отсюда легко добраться до главного делового центра, школ и колледжей, яхтенной пристани и набережной Молос, а также главных автомагистралей.



Стоимость: **от €500 000**

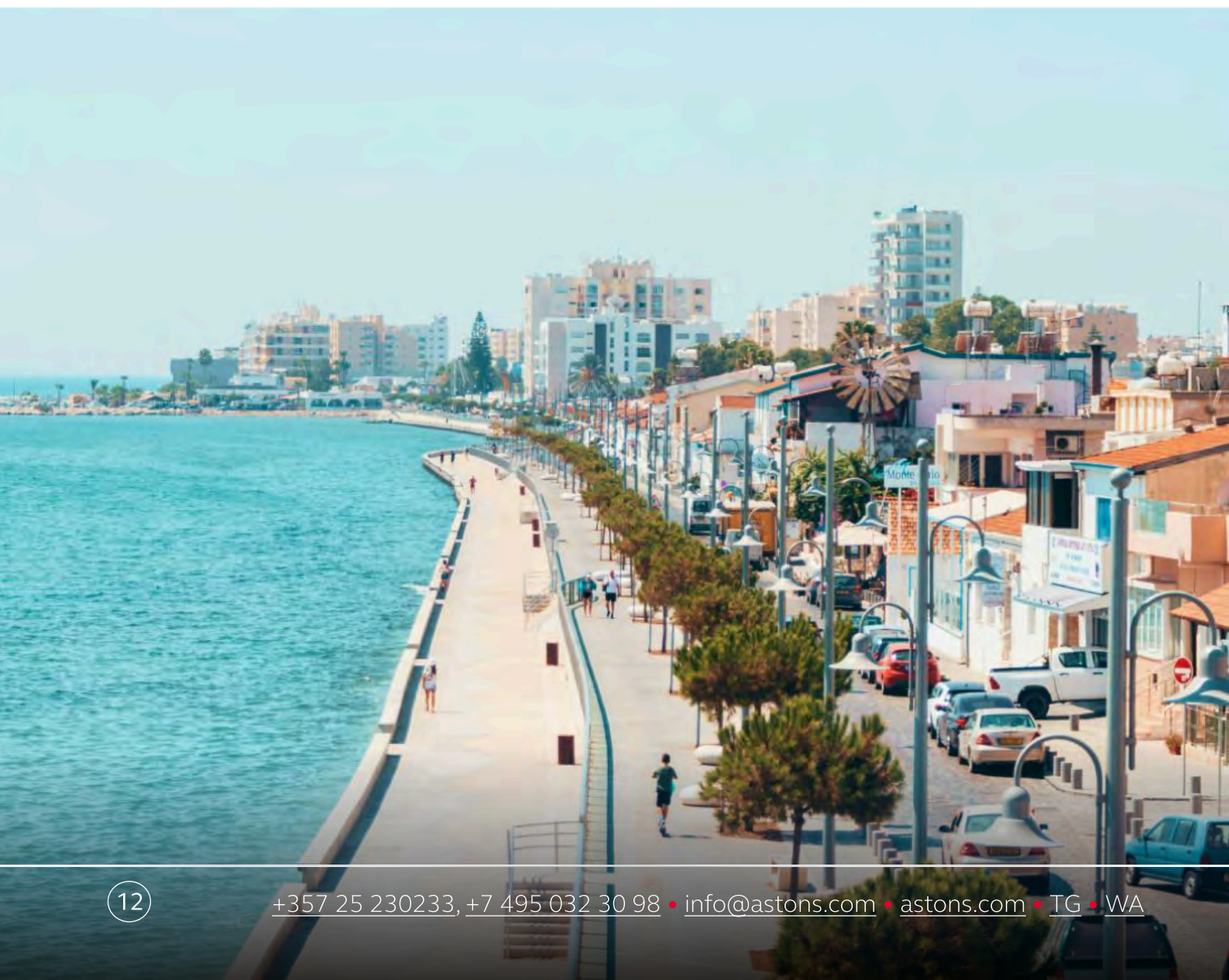
Ларнака

Ларнака может показаться небольшой, но это третий по величине город на Кипре. От Ларнаки можно легко добраться до столицы Кипра, до туристических достопримечательностей, живописных пляжей и фешенебельных курортов. Этот город идеально подходит для тех, кто ищет спокойную обстановку, но ценит активный образ жизни и близость к культурным и развлекательным мероприятиям.

Цены на недвижимость в Ларнаке часто более доступные, чем в Лимасоле или Пафосе, что делает город привлекательным для инвесторов с разным бюджетом.

В Ларнаке есть вся необходимая инфраструктура: хорошие клиники, торговые центры, школы, колоритные таверны и современные рестораны, но при этом нет пробок и толп людей.

В Ларнаке — особый климат, здесь теплее всего на острове, песчаные пляжи и мягкий спуск в море. Поэтому этот город так полюбили семьи с детьми.



Современные апартаменты в центре Ларнаки

Жилой комплекс с четырьмя двухспальными апартаментами и двумя пентхаусами расположен в самом центре Ларнаки. Каждая квартира здесь оснащена просторной верандой, а два пентхауса на верхнем этаже дополнены частными садами на крыше. Планировки просторные и продуманные, дизайн — минималистичный.

Проект расположен в районе Дрошия, **в шаговой доступности от центра Ларнаки**. Жители комплекса смогут легко добраться до магазинов, ресторанов и транспорта.



Стоимость: **от €240 000**

Пафос



Город Пафос расположен на юго-западе Кипра и является административным центром одноимённого района.

Если в Лимасоле первая линия представлена современными небоскребами, то в Пафосе преобладает малоэтажное строительство, а местные жители трепетно относятся к сохранению самобытного облика города.

С точки зрения динамики развития региона **Пафос едва ли не самый передовой на Кипре**. Здесь более спокойный образ жизни, цены — ниже, а инфраструктура быстро развивается: появляется много современных клиник и школ, открылся филиал престижного Американского университета Бейрута. В городе почти нет пробок, а транспортная доступность — проще.

Пафос — один из самых зеленых городов Кипра, а ритм жизни достаточно неспешный. **Погода здесь самая комфортная на Кипре**. Столбики термометров редко показывают более 32°. Город хорошо продувается ветрами.

Недвижимость и цены

В Пафосе есть как роскошные виллы и апартаменты на побережье, так и коммерческая недвижимость для развития бизнеса. Если в Ларнаке спрос продиктован местными жителями, то Пафос — самое популярное направление для иностранцев в последние годы.

Роскошные дуплексы и апартаменты в пригороде Пафоса

Комплекс расположен на живописных холмах в центре винодельческого региона Пафоса, **всего в 10 минутах езды от города**. Он сочетает удобство городской близости с очарованием деревенской жизни.

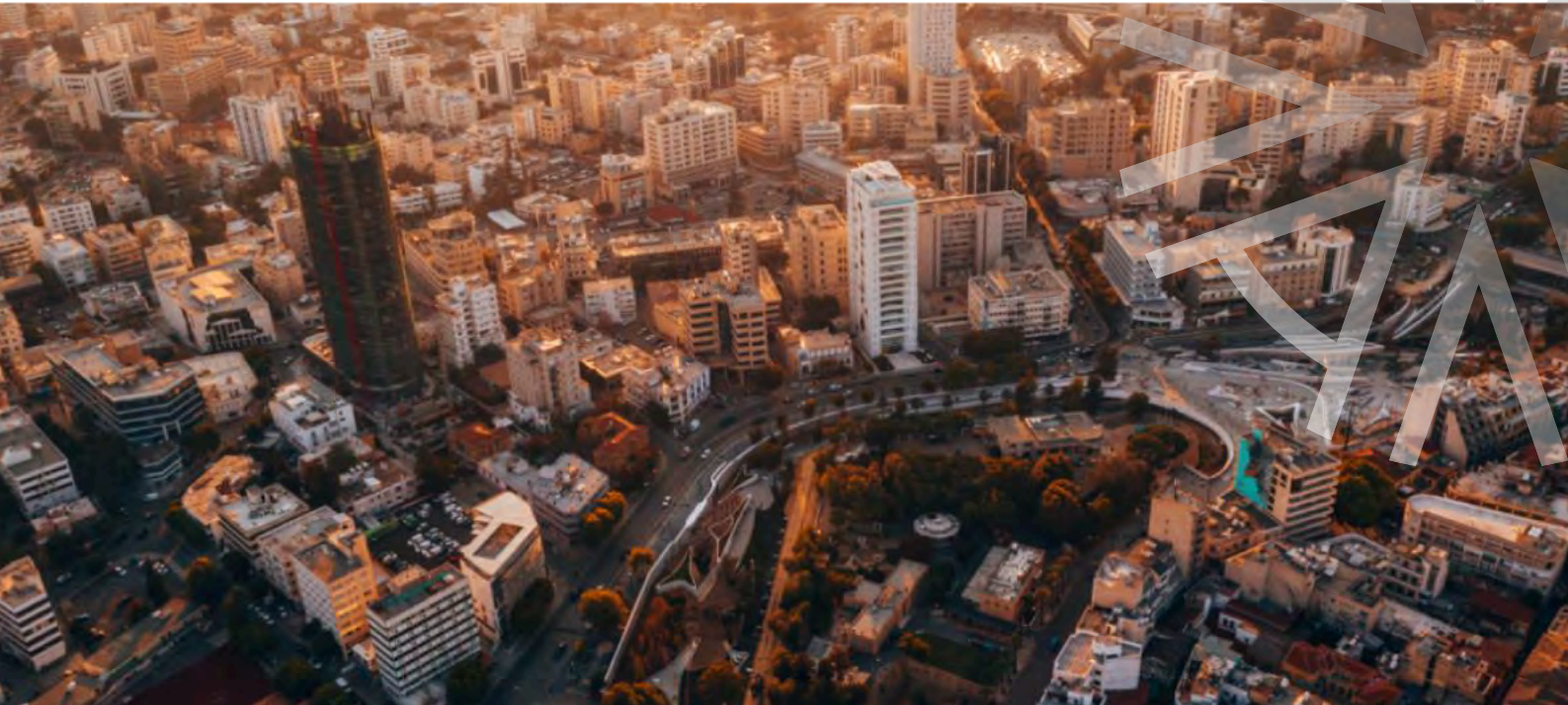
Апартаменты и дуплексы с 2 спальнями имеют панорамные окна и просторные веранды, которые наполняют дом естественным светом. Современная архитектура и качественная отделка подчеркивают гармонию с природой и создают атмосферу элегантности.

Жители комплекса смогут пользоваться услугами консьерж-сервиса: от бронирования столика в ресторане и поиска няни до аренды чартерных яхт, организации мероприятий и поездок. А первоклассная служба управления недвижимостью гарантирует порядок в доме и на территории комплекса — от ландшафтного дизайна до охраны и уборки.



Стоимость: **от €840 000**

Никосия



Столица Кипра меньше пользуется спросом у иностранных инвесторов по сравнению с другими районами острова.

Хотя район имеет свои преимущества: до морского побережья дорога на автомобиле занимает чуть более часа, городская инфраструктура развита: много парков и прогулочных зон.

Никосия — ключевое направление **для тех, кто планирует развивать бизнес на Кипре**. Вся инфраструктура и ритм жизни здесь не туристические, а деловые.

Недвижимость

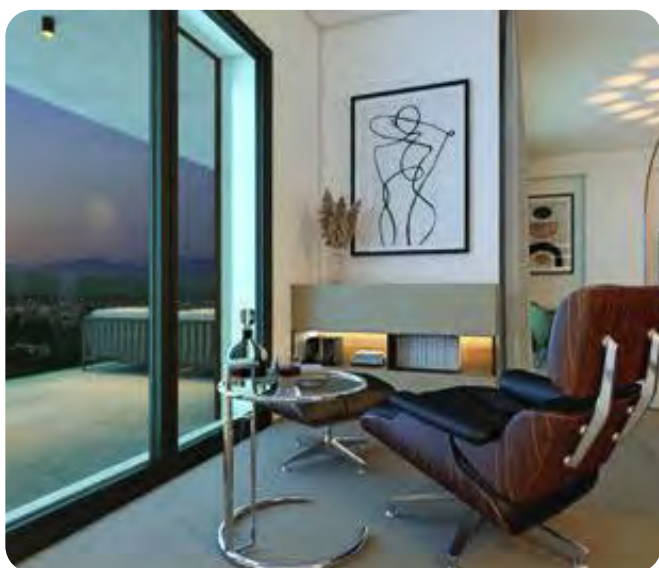
Никосия не является городом на берегу моря, основная часть недвижимости здесь состоит из квартир. В основном покупают недвижимость для собственного постоянного проживания или сдачи в долгосрочную аренду: в Никосию приезжают сотрудники крупных международных компаний и студенты кипрских вузов.

Важное преимущество Никосии — **большое количество образовательных учреждений**: садики, школ и университетов (University of Cyprus, Университет Никосии). В столице находится единственное российское государственное учебное заведение на Кипре — Russian Embassy School.

Апартаменты премиум-класса в Никосии

Жилой комплекс в элегантном дизайне находится всего в 350 метрах от Национального леса и в 2,5 км от площади Элефтии. В проекте предусмотрены двухспальные апартаменты с просторными балконами и панорамными окнами, откуда открывается прекрасный вид на город.

На территории комплекса большое количество зелёных зон и мест для прогулок. В шаговой доступности расположена вся необходимая инфраструктура.



Стоимость: **от €325 000**

Налоговая система Кипра

На Кипре — одна из самых лояльных систем налогообложения в Европе. Например, здесь один из самых низких налогов в Европе на прибыль компаний — 15%.

На налоговую нагрузку влияет, является ли лицо налоговым резидентом страны. Налоговые резиденты Кипра делятся по статусу на **Domicile** и **Non-Domicile**. Первый статус получает человек, который родился на Кипре или живёт там более 17 лет. Все остальные резиденты получают статус Non-Domicile.

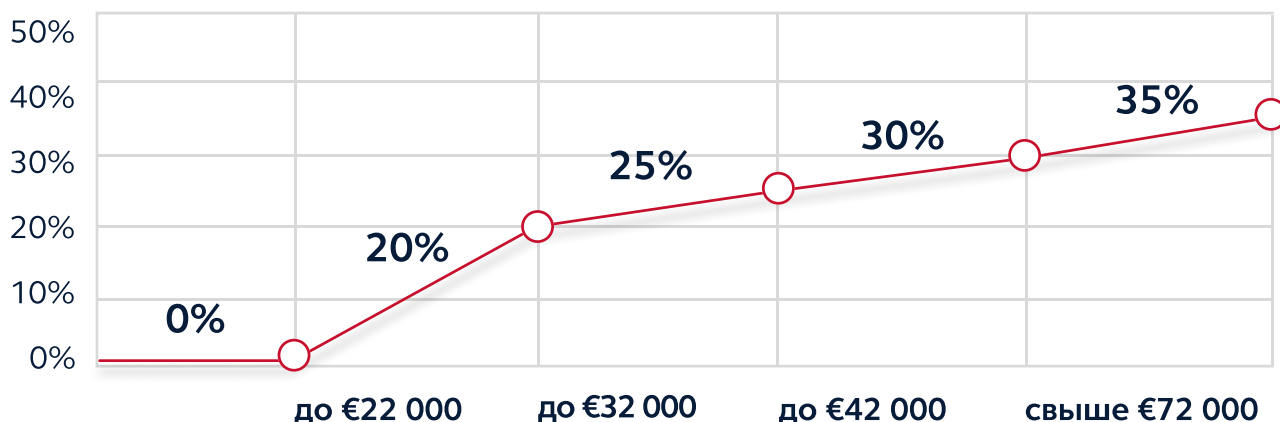
Лица, соответствующие режиму Non-Domicile, освобождаются от налогообложения на Кипре в отношении следующих источников дохода:

- проценты;
- доход от аренды квартиры или дома;
- дивиденды, полученные от компании, зарегистрированной в любой точке мира;
- прирост капитала (кроме прироста капитала, полученного от продажи недвижимого имущества на Кипре);
- не оплачивается Специальный вклад в оборону (Special Tax Contribution for Defence Purposes).

Стать налоговым резидентом страны, а затем оформить статус Non-Domicile можно по правилу «183 дней» или «60 дней».

- Правило «183 дней» действует, если вы проводите на территории страны более 183 дней в году.
- Правило «60 дней» работает, если проживаете на Кипре не менее 60 дней в году и не находитесь в другом государстве более 183 дней в этом же году, то есть не являетесь его налоговым резидентом. Для этого правила также важно получать доход от кипрской компании и иметь место проживания на острове.

Шкала подоходного налога:



Государственные сборы и расходы при покупке недвижимости и получении ПМЖ Кипра

Покупка недвижимости	от €300 000
НДС на покупку недвижимости (VAT) <i>В зависимости метража и типа проекта</i>	от 5% до 19% от стоимости недвижимости
<i>Если инвестор впервые покупает недвижимость на Кипре, то за первые 130 м2 жилой площади он может заплатить вместо 19% налога всего 5%. Разницу в 14% можно вернуть путем налогового вычета.</i>	
Государственные сборы за подачу заявления	
■ Основной заявитель и любой иждивенец старше 18 лет	€500 на человека
■ Супруга и дети до 18 лет	не взимается
Государственный сбор за выдачу карты резидента	€70 на человека
Комиссия за банковскую комплексную проверку благонадежности <i>За общее заявление на семью</i>	от €2 000 до €5 000
Медицинская страховка	от €170 на человека
Сдача договора купли-продажи в Земельный Департамент	€50
Оформление доверенности и верификация	€70
Расходы на перевод документов (не включены в стоимость услуг Astons)	Рассчитываются отдельно
Юридическое и консультационное сопровождение Astons	По индивидуальному запросу

Государственные сборы и расходы при покупке недвижимости и получении ПМЖ Кипра

Расходы на содержание недвижимости и налоговые сборы

Налог на вывоз мусора

€250 - €350 в год

Налог на канализацию

€250 - €350 в год

Местный муниципальный налог

€200 - €300 в год

Оплачивается в муниципалитет, на территории которого расположена недвижимость

Коммунальные расходы

€1 000 - €3 500 в год

Сумма зависит от предполагаемой инфраструктуры в комплексе, количества единиц недвижимости, класса энергоэффективности объекта и локации.

Получение ПМЖ: шаг за шагом



Консультация
и покупка объекта

1

Подписание договора на юридическое сопровождение Astons и оплата профессиональных услуг компании (50%).

2

Выбор объекта недвижимости, заключение предварительного договора купли-продажи, внесение депозита.

Купить недвижимость нужно до подачи заявления на ПМЖ. На этом же этапе инвестор должен оплатить НДС (позднее можно будет получить налоговый вычет).

3

Регистрация договора купли-продажи в Земельном Кадастре (проводится по доверенности юристом компании).

4

Получение одобрения от Совета Министров.

Все иностранцы не из стран Евросоюза должны получить обязательное разрешение на приобретение имущества на Кипре.

5

Внесение полной оплаты за недвижимость и вступление в право собственности.



Оформление ПМЖ

6

Подача на ПМЖ в Департамент гражданской регистрации и Миграции.

7

Одобрение и получение иммиграционного сертификата.

8

Оплата профессиональных услуг компании (50%).

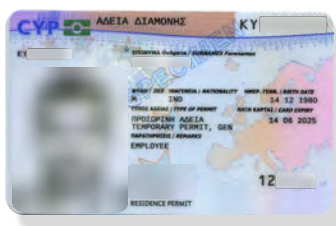
9

Сдача биометрии и получение PR-карты.

10

Получение карты резидента.

В течение года после получения миграционного сертификата, заявитель и члены его семьи, если они были включены в заявку, должны сдать биометрические данные для резидентских карт и получить их.



Почему стоит выбрать Astons?

Astons – ведущая компания в области инвестиционной иммиграции, предлагающая индивидуальные решения для получения ВНЖ и гражданства в Европе, Тихоокеанском, Карибском регионах, на Ближнем Востоке и в США. Наша команда на Кипре будет рада встречи с вами.



Гарантируем индивидуальный подход к каждому клиенту



Представительство на Кипре и русскоязычная команда



Полное сопровождение клиента на месте

От встречи в аэропорту до сдачи объекта недвижимости и получения документов.



Большой опыт работы на местном рынке и глубокое понимание специфики региона



Сотрудничаем только с проверенными застройщиками элитной недвижимости



Портфолио проектов, подходящих под требования программы инвестиционного ВНЖ



Европейское качество строительства и отделки интерьера

Большинство объектов оснащены кондиционерами и теплыми полами, системой умного дома и имеют сертификаты энергоэффективности объекта.



Виртуальные туры и дистанционное приобретение недвижимости



Широкий спектр услуги послепродажное обслуживание

Релокация, консультации по налогам, образованию, медицинскому страхованию, ремонту и дизайну.



Помогаем с управлением недвижимостью

Мы в СМИ

На этой странице собраны ключевые публикации Astons в прессе, комментарии экспертов о планировании проживания, инвестиционном гражданстве и виде на жительство, а также инвестициях в зарубежную недвижимость.

The New York Times

Americans Head to Europe for the Good Life on the Cheap

ВЕДОМОСТИ

Россияне уже полгода лидируют среди иностранных покупателей недвижимости в Турции

DAILY EXPRESS

London house prices: Covid causes property prices in prime spots to tumble by 40 percent

LONDON loves BUSINESS

Which are the best Golden Visas to beat the Brexit roadblock

CNBC

Many of Europe's 'golden visa' programs are closing — but demand is up in this Mediterranean hotspot

CEOWORLD Magazine

The best Golden Visas for educating your children

Forbes

Сан-Томе и Принсипи — новое направление для получения второго гражданства

FRANK MEDIA

Гражданство Сан-Томе и Принсипи — путь к «золотой визе» ЕС для российского инвестора

banki.ru

«Золотые паспорта» и визы каких стран доступны гражданам РФ: условия и цены

THE TIMES

Move fast: Greece's golden visa rules are changing

The Telegraph

Countries cut cost of citizenship to attract disillusioned British taxpayers

РБК

Не только недвижимость: где получить гражданство или ВНЖ за инвестиции

Astons по всему миру




ЛИМАСОЛ, КИПР

 Victory House, 205,
Archbishop Makarios
Avenue, Limassol, 3030

 [+357 25 230233](tel:+35725230233)



МОСКВА, РОССИЯ

 БЦ «White Stone»,
4й Лесной пер., д.4, Москва,
Россия

 [+7 495 032 30 98](tel:+74950323098)



ЛОНДОН, ВЕЛИКОБРИТАНИЯ


 11-12 Tokenhouse Yard,
London EC2R 7AS, United
Kingdom

 [+44 207 0436026](tel:+442070436026)



ДУБАЙ, ОАЭ

 13a Happiness Street,
City Walk, Al Wasl,
Dubai, UAE

 [+971 454 01311](tel:+97145401311)




ФОРТ-ЛОДЕРДЕЙЛ, США


 2100 N Ocean Blvd, Fort
Lauderdale FL 33305

 [+1 888 2033901](tel:+18882033901)



СЕНТ-ДЖУЛИАНС, МАЛЬТА


 Dragonara Business Centre,
Dragonara road, Paceville, St.
Julian's, STJ 3141 Malta

 [+356 77149119](tel:+35677149119)



ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В ТУРЦИИ


 Trump Towers No:12
Kule:2 Kat:18 34387 Sisli,
İstanbul, Türkiye

 [+902129008729](tel:+902129008729)



АФИНЫ, ГРЕЦИЯ

 Dimitriou Falireos, 42
Neo Faliro, Piraeus,
18547

 [+302 112340656](tel:+302112340656)

ASTONS

Все этапы процесса получения ПМЖ Кипра проводятся с соблюдением **высоких стандартов этики и профессионализма.**

Ваш путь к глобальным возможностям: инвестиции в гражданство, вид на жительство и недвижимость по всему миру.

СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ



для получения персональной консультации



[+7 495 032 30 98](tel:+74950323098)



[+357 25 230233](tel:+35725230233)



[WhatsApp](#)



[Telegram](#)

