PRODOMUS
INTERNATIONAL

GHID PENTRU CUMPĂRĂTORI DIN UNIUNEA EUROPEANĂ

Ghidul investitorului în *Cipru*

Achiziția, fiscalitatea, înființarea unei companii, administrarea și închirierea proprietății, relocarea, rezidența fiscală și rezidența permanentă — pentru persoane fizice și juridice din UE.

www.prodomus-international.com

EDIȚIA OCTOMBRIE 2026

PE SCURT

Cetățenii UE cumpără în Cipru ca și cetățenii ciprioți

Fără aprobări speciale și fără limită de proprietăți. Ghidul vă însoțește pas cu pas: achiziția și costurile, fiscalitatea, înființarea unei companii, administrarea și închirierea, relocarea și rezidența — atât pentru persoane fizice, cât și pentru companii.

€5.000 + TVA
Avans de rezervare care scoate unitatea de pe piață

€0
Taxă de timbru pentru contractele semnate din 2026

0
Aprobări necesare pentru cetățenii și companiile din UE

01 · ELIGIBILITATE

Cine poate cumpăra

Permisul de achiziție (Legea Cap. 109) se aplică doar cumpărătorilor din afara UE.

TIP DE CUMPĂRĂTOR	APROBARE NECESARĂ	LIMITĂ DE PROPRIETĂȚI
Persoană fizică, cetățean UE	Nu	Fără limită
Companie înregistrată într-un stat UE	Nu	Fără limită
Companie cipriotă cu acționari UE	De regulă nu; se confirmă cu avocatul, în funcție de acționariat	Fără limită
Persoană fizică din afara UE (pentru comparație)	Da, permis Cap. 109	De regulă o locuință

Contează cetățenia, nu reședința: un cetățean UE poate cumpăra oriunde ar locui.

02 · PROCESUL

Șase pași, de la rezervare la titlul de proprietate

1

Alegerea proprietății și Acordul de rezervare

După ce clientul alege proprietatea, semnăm un Acord de rezervare, care scoate temporar unitatea de pe piață. Se plătește un avans de rezervare de **€5.000 + TVA**.

2

Reprezentarea juridică

Lucrăm cu avocați de încredere, pregătiți să se ocupe de întreaga parte juridică în numele cumpărătorului: verificări complete (due diligence) și înregistrarea contractului. **Dacă alegeți avocații din echipa noastră, reprezentarea juridică este fără cost.** Cumpărătorul poate alege și propriul avocat; în acest caz, onorariul este suportat de cumpărător.

3

Semnarea Contractului de vânzare-cumpărare (CoS)

Avocatul verifică și finalizează contractul, astfel încât interesele clientului să fie protejate. La semnare se face prima plată importantă: de regulă **30–35% din valoarea proprietății plus TVA, minus avansul de rezervare** deja plătit.

4

Depunerea contractului la Registrul Funciar

PASUL CEL MAI IMPORTANT

> Imediat după semnare și prima plată, contractul este depus la Registrul Funciar (Department of Lands and Surveys). Conform **Specific Performance Law 81(I)/2011**, din acel moment proprietatea nu mai poate fi vândută altcuiva, iar nicio ipotecă sau sarcină ulterioară nu afectează drepturile cumpărătorului. Legea cere depunerea în cel mult 6 luni de la semnare — noi o facem imediat.

5

Plățile pe parcursul construcției

Restul prețului se plătește în tranșe, conform calendarului din contract, legat de etapele construcției.

6

Predarea și titlul de proprietate

La finalizare, cumpărătorul primește cheile. Titlul de proprietate (Title Deed) se transferă pe numele lui după emiterea titlurilor pentru clădire; până atunci, contractul depus la Registrul Funciar îi protejează pe deplin drepturile.

03 · PERSOANE JURIDICE

Ce se schimbă când cumpără o companie

Pașii sunt aceiași; compania trebuie să arate cine o deține și cine are dreptul să semneze.

- **Cine semnează:** directorul sau o persoană împuternicită printr-o hotărâre a consiliului de administrație.
- **Verificarea identității (KYC):** băncile și avocații identifică beneficiarii reali — persoanele care dețin sau controlează compania.
- **Proveniența banilor:** plățile vin din contul companiei, cu documente care arată sursa fondurilor.
- **Structura acționariatului:** pentru o companie cipriotă cu acționari UE, avocatul confirmă dacă e nevoie de vreo aprobare.
- **Fiscalitatea:** cumpărarea prin companie are reguli fiscale diferite — detalii în secțiunea 07 · Fiscalitate.

04 · DOCUMENTE

Documentele necesare

Lista finală o confirmă avocatul; acestea sunt documentele cerute de obicei.

PERSOANĂ FIZICĂ	PERSOANĂ JURIDICĂ
Pașaport sau carte de identitate valabilă	Certificat de înregistrare a companiei
Dovada adresei (factură sau extras recent)	Certificat de sediu, directori și acționari
Număr de identificare fiscală (din țara de origine)	Act constitutiv / statut
Dovada provenienței fondurilor (extrase bancare, vânzarea altui bun etc.)	Hotărârea consiliului de administrație pentru achiziție și semnatar
Procură notarială, dacă semnează altcineva în numele cumpărătorului	Acte de identitate și dovada adresei pentru directori și beneficiarii reali
	Dovada provenienței fondurilor companiei

Documentele emise în afara Ciprului pot avea nevoie de apostilă și traducere în engleză sau greacă.

05 · COSTURI

Costurile achiziției

La o proprietate nouă, costul principal este TVA-ul. Taxa de timbru nu se mai plătește din 2026, iar taxele de transfer nu se aplică dacă s-a plătit TVA.

COST	CÂT ESTE	OBSERVAȚII
TVA	5% sau 19%	5% pentru locuința principală: primii 130 mp, până la €350.000 (peste 190 mp sau €475.000 în total se aplică 19%). **Pentru investiție, TVA 19%.**
Taxa de timbru	**€0**	Eliminată pentru contractele semnate de la 1 ianuarie 2026 (Legea 239(I)/2025).
Taxe de transfer la Registrul Funciar	**€0 la proprietăți noi cu TVA**	Se aplică doar fără TVA (ex. revânzări): 1,5% / 2,5% / 4% pe tranșe de valoare.
Onorariu avocat	€0 prin partenerii juridici selectați	Fără cost dacă alegeți avocații din echipa noastră. Dacă alegeți propriul avocat, onorariul este suportat de cumpărător.

06 · SIGURANȚĂ JURIDICĂ

Cum protejează legea cumpărătorul

Din momentul depunerii contractului la Registrul Funciar, cumpărătorul este protejat — chiar înainte de a primi titlul de proprietate.

◆ Nimeni altcineva nu poate cumpăra

Vânzătorul nu mai poate vinde proprietatea unei alte persoane.

◆ Ipotecile ulterioare nu contează

Nicio sarcină sau ipotecă pusă după depunere nu afectează dreptul cumpărătorului.

◆ Transferul poate fi cerut în instanță

Dacă vânzătorul nu își respectă obligațiile, cumpărătorul poate obține transferul pe numele lui.

◆ Doar cumpărătorul retrage contractul

Contractul depus nu poate fi scos de la Registrul Funciar fără acordul cumpărătorului.

Dreptul cipriot se bazează pe common law englez — un sistem cunoscut și previzibil pentru investitori.

07 · FISCALITATE

Ce taxe plătiți ca persoană fizică sau ca firmă

Cipru nu are impozit anual de stat pe proprietate, nici impozit pe moștenire. Taxele importante apar la chirie și la o eventuală revânzare.

MOMENT	PERSOANĂ FIZICĂ	PERSOANĂ JURIDICĂ (COMPANIE)
La cumpărare	TVA 5% doar pentru locuința principală (folosită ca atare 10 ani); **pentru investiție, TVA 19%**	TVA 19%
Venit din chirii	Impozit pe venit progresiv (primii €22.000/an scutiți); 20% din chirie se deduce automat; contribuția specială pe chirii (SDC) a fost eliminată din 2026	15% impozit pe profit (chirie minus cheltuieli)
Contribuția la sănătate (GeSY)	2,65% din chirie (și pentru nerezidenți)	**0% pe profit**
Dividende	— (nu se aplică: primiți direct chiria)	Când scoateți profitul din firmă ca dividende: 5% pentru rezidenții cu domiciliu în Cipru; 0% pentru non-dom și nerezidenți (se impozitează în țara lor); + GeSY 2,65% pentru rezidenți
La revânzare	20% doar pe profit (preț de vânzare minus preț de cumpărare). Primii **€30.000** de profit sunt scutiți, o singură dată pe viață; **€150.000** pentru locuința principală, dacă ați locuit acolo 5 ani	**15%** dacă vânzarea de proprietăți este activitatea firmei; altfel 20% pe profit (fără scutiri)
Anual	Fără impozit de stat pe proprietate (eliminat din 2017); doar taxe locale mici către municipalitate	
Moștenire și donații	Fără impozit	

De regulă, și la o revânzare rapidă (flip) se aplică cei 20% pe profit. Doar dacă cumpărați și vindeți des, ca pe o afacere, fiscul poate trata profitul ca venit comercial: **15% pentru o companie**, impozit pe venit pentru persoane fizice. Veniturile din Cipru pot fi declarate și în țara de rezidență; tratatele de evitare a dublei impuneri (peste 60, inclusiv cu România) previn plata de două ori a aceluiași impozit.

EXEMPLU LA REVÂNZARE

Cumpărat cu €200.000, vândut cu €260.000 → profit €60.000

Persoană fizică (investiție)	€60.000 - €30.000 scutire = €30.000	**€6.000**
Persoană fizică (locuința ei, de 5+ ani)	Scutit integral (sub €150.000)	**€0**
Companie (investiție, închiriere)	€60.000 × 20% (fără scutiri)	**€12.000**
Companie de tranzacționare imobiliară	€60.000 × 15%	**€9.000**

Din profit se scad și costurile (avocat, comision de agenție, îmbunătățiri), iar prețul de cumpărare se ajustează cu inflația — impozitul real este de obicei mai mic.

07 · FISCALITATE

Avantaje dacă deveniți rezident fiscal în Cipru

Reforma fiscală din 2026 a mărit pragul neimpozabil și a redus taxele pe dividende. Pentru cei care se mută în Cipru, regimul non-dom este cel mai mare avantaj.

€22.000
Venit anual neimpozabil pentru persoane fizice

0%
Taxă pe dividende și dobânzi pentru non-dom, timp de 17 ani

60 zile
Prezență minimă pe an pentru rezidența fiscală, în anumite condiții

VENIT ANUAL IMPOZABIL	COTĂ IMPOZIT PE VENIT (2026)
Până la €22.000	0%
€22.001 – €32.000	20%
€32.001 – €42.000	25%
€42.001 – €72.000	30%
Peste €72.000	35%

Regula celor 60 de zile

Puteți deveni rezident fiscal cu doar 60 de zile pe an în Cipru, dacă aveți o locuință aici (proprie sau închiriată) și o activitate sau funcție de director într-o companie cipriotă.

Regimul non-dom

Rezidenții care nu au domiciliul de origine în Cipru plătesc 0% pe dividende și dobânzi timp de 17 ani. Se poate prelungi cu încă două perioade de 5 ani, cu o taxă de €250.000 pe perioadă.

Deduceri pentru familie

Pentru fiecare părinte: €1.000 pentru primul copil, €1.250 pentru al doilea, €1.500 de la al treilea copil.

Deduceri pentru locuință

Până la €2.000 pentru dobânda sau chiria locuinței principale și până la €1.000 pentru îmbunătățiri energetice.

Contribuția la sănătate GeSY (2,65%) se aplică și la dividende, dobânzi și chirii, până la un venit de €180.000 (maximum ~€4.770/an). Pensiile din străinătate: 5% peste €5.000/an sau tranșele normale, la alegere. Fiecare situație se analizează cu un consultant fiscal.

08 · COMPANIE ÎN CIPRU

Înființarea unei companii: 1–2 săptămâni

O companie cu răspundere limitată (Ltd) se înființează în 5–10 zile lucrătoare, prin procedura accelerată. Nu există capital social minim.

1. **Aprobarea numelui**
   Se verifică și se rezervă numele companiei la Registrul Companiilor.
2. **Actele companiei**
   Actul constitutiv și statutul, numirea directorului, a secretarului și stabilirea sediului social în Cipru.
3. **Înregistrarea la Registrul Companiilor**
   Compania primește certificatul de înregistrare și certificatele privind directorii, secretarul și sediul.
4. **Înregistrarea fiscală**
   Codul fiscal al companiei și, dacă este cazul, înregistrarea în scopuri de TVA.
5. **Contul bancar**
   Se deschide în paralel, după verificarea identității acționarilor (KYC).

COST	SUMĂ ORIENTATIVĂ	OBSERVAȚII
Taxe de stat la înființare	~€295 / ~€515	Procedură standard / accelerată
Onorarii profesionale	€950 – €2.500	Prețuri de piață, o singură dată
Costuri anuale (companie inactivă)	€1.250 – €2.150	Contabilitate, audit, declarații, sediu
Costuri anuale (companie activă, cu TVA)	€3.500 – €5.500	În funcție de volumul activității

Taxa anuală de €350 pe companie a fost eliminată din 2024, iar taxa de timbru din 2026.

Avantajele unei companii cipriote

- **15% impozit pe profit**, unul dintre cele mai competitive niveluri din UE.
- **Dividende taxate cu 5%** (0% pentru non-dom și pentru acționarii nerezidenți în Cipru).
- **Pierderile se reportează 7 ani** și compensează profiturile viitoare.
- **Potrivită pentru mai multe proprietăți** sau venituri mari din chirii; pentru o singură locuință, cumpărarea pe persoană fizică este de obicei mai simplă și păstrează scutirile la revânzare.

09 · ADMINISTRARE ȘI ÎNCHIRIERE

Ne ocupăm de proprietate, dumneavoastră încasați venitul

Prodomus International coordonează, împreună cu partenerii locali, închirierea și administrarea locuințelor pe termen scurt (turistic) sau lung. Proprietarul alege cât de implicat dorește să fie.

Sit & Relax

Administrare completă. Proprietarul încredințează închirierea agenției și primește venitul net. Potrivit investitorilor care nu locuiesc în Cipru.

Hands on

Implicare proprie. Proprietarul se ocupă singur de o mare parte din administrare. Randamentul este mai mare, dar cere timp și prezență.

Ce face echipa noastră

Închiriere

Promovarea proprietății, rezervări, calendar, check-in și predarea cheilor.

Administrare

Plata facturilor, evidența contului proprietății, legătura permanentă cu proprietarul.

Curățenie și pregătire

Curățenie, lenjerie și consumabile între sejururi sau la schimbarea chiriașilor.

Întreținere

Piscină, grădină și orice tip de reparații, la tarife avantajoase.

Ce costuri se scad din venitul brut

• Comisionul agenției de administrare — în exemplele analizate, aproximativ 10–14% din venitul brut.

- **Cheltuieli de operare:** curățenie și lenjerie, consumabile, utilități, asigurare de răspundere civilă, taxe locale.
- **Taxa de întreținere a complexului**, stabilită de comitetul de administrare.
- **TVA 9%** pentru cazarea pe termen scurt.

09 · ADMINISTRARE ȘI ÎNCHIRIERE

Exemple de randament, după costurile de operare

Apartamente într-un complex tip resort, cu facilități comune, închiriate pe termen scurt. Randamentul crește după primele două sezoane, când proprietatea își formează clientela.

APARTAMENT	VENIT BRUT / AN	SIT & RELAX	HANDS ON
1 dormitor €190.000 · până la 4 persoane	€21.517 → €27.456	4,07% → **5,73%**	7,19% → **9,44%**
2 dormitoare €260.000 · până la 6 persoane	€34.349 → €43.844	5,83% → **8,21%**	9,42% → **12,41%**
3 dormitoare €300.000 · până la 8 persoane	€40.521 → €51.703	5,54% → **7,57%**	8,91% → **11,62%**

Prima valoare: primele două sezoane; a doua: de la al treilea sezon. Randament net anual raportat la prețul de vânzare, înainte de impozitul pe chirie și GeSY. Estimări furnizate de partenerul dezvoltator, nu garanții; rezultatele depind de locație, sezon și administrare.

Costuri anuale de deținere

Costurile recurente ale unei locuințe în Cipru sunt mici: aproximativ €700–1.400 pe an, fără electricitate.

COST	SUMĂ ORIENTATIVĂ	OBSERVAȚII
Apă	€240–360 / an	Cuplu ~€270, familie ~€360
Taxe municipale (taxă locală + gunoi)	€180–200 / an	Fără impozit de stat pe proprietate
Asigurarea locuinței	€200–600 / an	Prima e deductibilă din 2026, până la €500/an
Canalizare	€80–250 / an	După valoarea evaluată și consum
Total, fără electricitate	**~€700–1.400 / an**	
Electricitate	~€85–160 / lună	Panourile solare reduc mult factura

10 · RELOCARE

Mutarea în Cipru pentru cetățenii UE

Cetățenii UE nu au nevoie de viză sau permis de muncă. Pentru o ședere mai lungă de 3 luni trebuie doar un certificat de înregistrare, obținut în primele 4 luni.

1. **Locuința**

   Proprietatea cumpărată sau un contract de închiriere — este necesar pentru toate înregistrările.

2. **Certificatul de înregistrare (MEU1, „yellow slip”)**

   Se obține de la Departamentul de Stare Civilă și Migrație (inclusiv biroul din Famagusta/Paralimni), în cel mult 4 luni de la sosire. Taxa: €20 de persoană.

3. **Codul fiscal și asigurările sociale**

   Codul fiscal (TIC) și înregistrarea la asigurările sociale, dacă lucrați în Cipru.

4. **Sănătate, bancă, școli**

   Înscrierea în sistemul național de sănătate (GeSY), deschiderea contului bancar, utilitățile, înmatricularea mașinii și înscrierea copiilor la școală.

5. **Rezidență permanentă**

   După 5 ani de ședere legală continuă, cetățenii UE obțin dreptul de ședere permanentă.

SITUAȚIA	DOCUMENTE PENTRU CERTIFICATUL DE ÎNREGISTRARE
Toți solicitanții	Formularul MEU1, pașaport sau carte de identitate, două fotografii, contract de închiriere sau act de proprietate
Angajat	Contract de muncă și confirmarea angajatorului, înregistrare la asigurările sociale
Liber profesionist / antreprenor	Înregistrarea firmei sau a activității, cod fiscal, asigurări sociale
Cu venituri proprii (pensionari, investitori)	Dovada veniturilor suficiente (extrase bancare, pensie) și asigurare medicală

Membrii familiei se înregistrează și ei; cei din afara UE primesc un permis de ședere separat, valabil 5 ani.

11 · REZIDENȚĂ PERMANENTĂ

Rezidența permanentă rapidă (Fast-Track PR)

Programul de rezidență permanentă din Cipru (Regulamentul 6(2)) este o oportunitate de top pentru investitorii din afara UE care caută mobilitate europeană, securitate pe termen lung și un stil de viață mediteranean. Cetățenii UE nu au nevoie de el (au deja drept de ședere), dar este util pentru membrii de familie din afara UE.

€300.000 + TVA
Investiție minimă într-o proprietate rezidențială nouă

2–4 luni
Aprobare rapidă a cererii

Pe viață
Statut permanent pentru investitor și familie

CERINȚĂ	DETALII
Investiția	Minimum **€300.000 + TVA** într-o proprietate rezidențială nouă
Proveniența banilor	Suma se transferă integral în Cipru din străinătate, din contul bancar al solicitantului principal
Venit anual	Venit sigur din străinătate de minimum **€50.000**, plus €15.000 pentru soț/soție și €10.000 pentru fiecare copil întreținut
Cine primește statutul	Investitorul, soțul/soția și copiii întreținuți până la 25 de ani — rezidență permanentă imediată, pe viață

Pașii cererii

1. **Depunerea cererii**
   Imediat ce Contractul de vânzare-cumpărare este semnat și s-au plătit €300.000 + TVA.
2. **Documentele**
   Partenerul nostru juridic vă ajută să strângeți toate actele: cazier judiciar, asigurare medicală valabilă în Cipru, dovada veniturilor din străinătate.
3. **Aprobare și biometrie**
   Aprobarea rapidă vine în 2–4 luni. După aprobare, aveți până la un an să veniți în Cipru pentru datele biometrice și ridicarea cardurilor de rezident.

MENȚINEREA STATUTULUI

O singură vizită în Cipru la fiecare 2 ani. Nu este necesară prezența permanentă.

12 · SPRIJINUL NOSTRU

Nu ne ocupăm doar de tranzacție

Selectăm oportunități, coordonăm achiziția și conectăm clientul cu dezvoltatori, avocați și specialiști locali — un singur punct de contact, de la alegerea proprietății până la venitul din chirii.

24
ani de experiență în construcții

1.000+
unități livrate în carieră

120+
unități livrate de partenerul dezvoltator

16
proiecte în execuție în prezent

SERVICIU	CINE SE OCUPĂ	COST
Reprezentare juridică la achiziție	Partenerii juridici selectați	Fără cost (propriul avocat: costul clientului)
Personalizarea locuinței (compartimentare, finisaje)	Echipa de proiectare a dezvoltatorului	Ofertă la cerere
Administrare și închiriere	Partenerul local de administrare	Comision din venitul brut (vezi secțiunea 09)
Întreținere și renovări	Partenerul local de mentenanță	Tarife avantajoase, ofertă la cerere
Înființarea companiei	Consultanții juridici selectați	Taxe de stat ~€295 + onorariu, ofertă la cerere
Relocare și înregistrare	Consultanții juridici selectați	Ofertă la cerere
Dosarul de rezidență permanentă	Partenerul juridic selectat	Ofertă la cerere
Asistență după vânzare	Echipa dedicată After-Sales	Fără cost

CREATING PLACES THAT INSPIRE

Vânzare direct de la dezvoltator, consultanți juridici, after-sales și administrare — totul sub același acoperiș.

TERMENE

Două momente-cheie

REZERVARE → REGISTRUL FUNCIAR

Rezervarea blochează unitatea imediat. Contractul se depune la Registrul Funciar imediat după semnare — legal, în cel mult 6 luni.

Durata până la predare depinde de stadiul proiectului ales. Echipa noastră vă prezintă calendarul exact pentru fiecare dezvoltare.

CONTACT

Suntem alături de dumneavoastră la fiecare pas

PRODOMUS
INTERNATIONAL

TELEFON

+40 772 127 819

E-MAIL

international@prodomus-living.com

WEB

www.prodomus-international.com

SURSE

Harneys, „Abolition of Stamp Duty in Cyprus” (ian. 2026) · KPMG, „Cyprus: Repeal of stamp duty laws” (ian. 2026) · Kyprianou, „Purchasing immovable property in Cyprus” (Specific Performance Law 81(I)/2011) · Cyprus Mail, „Acquisition of immovable property by aliens” · Andersen Cyprus, „Cyprus Tax Reform – update effective from 1 January 2026” · Zeno Legal, „Cyprus company formation cost 2026” și „Cyprus yellow slip guide” · date și analize furnizate de partenerul dezvoltator (2026).

Acest ghid are caracter informativ și nu reprezintă consultanță juridică sau fiscală. Detaliile fiecărei tranzacții se confirmă cu avocatul. Informații valabile la data de 8 octombrie 2026.