



Köpguide Norra Cypern

Välj din fastighet

Välj din fastighet som skall köpas på Norra Cypern, avtala muntligt på priset och på betalningsvillkor med säljaren. Köp villkoren och priset kan behöva förhandlas med säljaren.

Reservation Deposition

När en muntlig överenskommelse har uppnåtts mellan parterna betalar köparen en ej återbetalningsbar handpenning till sin advokat för att visa sin goda vilja, för att egendomen ska kunna tas bort från marknaden. Reservationen insättning är ca. £ 2000, och betalas kontant, kreditkort eller via banköverföring. Ett kvitto utges och insättningen ingår i försäljningskontraktet som en del av betalningen. Fastigheten är reserverad för köparen till det avtalade fasta priset under en begränsad tid på 2-3 veckor tills köparen undertecknar försäljningskontraktet och överför betalningen.

Sök på egendomen

Köparens advokat fullbordar en fullständig sökning på Titel Deed (sökning i landregistret) för fastigheten för att försäkra att säljaren är ägare till nämnda avdelning och att fastigheten är fri från några belopp, in-teckningar, avgifter, pant eller skuld. I händelse av att det finns problem eller besvär av fastigheten, kommer den ursprungliga innehavsavgiften att återbetalas omedelbart i sin helhet och eventuellt kontrakt som är upptaget kommer att vara ogiltigt.

Kontrakt

Försäljningsavtalet upprättas på engelska av köparens advokat eller av auktoriserad offentlig notarie, vilket kommer att återspegla alla avtalade försäljningsvillkor, fastighetsbestämmelser, betalningsplan etc. Advokaten kommer då gå igenom kontraktet med kunden. Eventuella korrigeringar eller ändringar kan göras på detta stadium. När kunden är nöjd med kontraktet är den undertecknad i närvaro av en offentlig notarie eller advokat av köparen, säljaren och två oberoende vittnen.

Om köparen måste lämna Cypern innan avtalet är klart, kan köparen lämna fullmakt med en advokat eller en förvaltare så att advokaten / förvaltaren kan underteckna på hans / hennes vägnar när han köper fastigheter i norra Cypern. I så fall kommer kontraktet att faxas, skickas eller mailas till köparen av advokaten för köparen att godkänna innan tecknandet.

Köparen kommer då att ha 10-30 dagar för att göra den första delbetalning (ex nyproduktion) eller full betalning vid en färdig eller begagnad fastighet. Enligt den nya myndighetslagstiftningen måste köparen inom 21 dagar, när kontraktet är undertecknat, betala stämpelavgiften till 0,5% av det överenskomna priset och registrera kontraktet i fastighetsregistret.

Syftet med denna nya lag är att skydda köparens äganderätt. När kontraktet är registrerat i fastighetsregistret kan säljaren inte sälja den här fastigheten till någon annan eller lägga den under hypotekslån. Genom den här nya lagen kommer din egendom vara säker tills du får dina titelhandlingar.



Tillstånd

Icke-turkcypriska köpare måste ansöka till ministerrådet för att få tillstånd att få de avtalshandlingar som överförs till deras namn. Köparens ansökan om "Tillstånd att köpa" (PTP) kan utarbetas av en advokat; kostnaderna varierar mellan £ 1000 Stg och £ 1500 Stg.

För denna PTP-ansökan behöver du en kopia av köparens pass och uppgift om köparens kriminalregister (karaktärsrapport) som kan erhållas från köparens lokala polisstation (originalkopior måste lämnas in). Norra Cyperns regering tar för närvarande cirka 2 år för att behandla PTP-ansökningar. Regeringen försöker dock påskynda processen. Bristen på en Titelakt hindrar inte köparen att sälja fastigheten.

Ansökningar om PTP är normalt en formalitet, såvida inte

1. Köparen har något på sig i kriminalregister
2. Fastigheten har utsikt över en militärbas.

Mellan den tid köparen undertecknar försäljningskontraktet och han / hon faktiskt får titeldagen köparen äger fastigheten "på kontrakt". När säljaren tecknar försäljningskontraktet lämnar säljaren eventuella rättigheter över egendomen och ger full äganderätt till köparen. Fastighetsköpare är fria att sälja, hyra eller ändra sin egendom när köparna tar fast egendom.

Överföring av titelakt

När tillståndet beviljas av ministerrådet betalar både säljaren och köparen fastighetsskatten och säljaren överför Title Deed (lagfart) till köparens namn i landregistret.

Säljaren betalar kapitalavkastningsskatt för närvarande på 6,25% och köparen betalar stämpelskatt på 0,5%, moms på 5% och Titel Deed (lagfart) på 3% (köparen betalar totalt 8,5%).

Icke TRNC medborgare får endast köpa en egendom i deras namn

Transaktionskostnader

- **Registreringskatt 0,5%**
 - (Stämpelskatt som betalas till Landregistreringskontoret baserat på kontraktets värde)
- **Mervärdesskatt 5%** (gäller bara en gång, den som köper fastigheten första gången)
 - Moms beräknat på värdet av fastigheten som står på kontraktet
- **Titelöverföringskatt 3%** (6%)
 - Baseras på taxeringsvärdet och betalas när du får lagfarten (titel deed), normalt 6% men varje person har vid ett fastighetsköp 1 gång rätt att reducera kostnaden till 3%
- Juridiska avgifter ca 1400 GBP
 - Advokatkostnad för att hantera allt det juridiska för dig.