



אורובסקי

שיווק דיגיטלי וניהול נכסים
בקפריסין היוונית

המדריך המלא למשקיע המתחיל בקפריסין

www.invest-cyprus.co.il

052-7724494



הי הי,

מגישה לכם כאן מדריך מקיף למשקיעים מתחילים בקפריסין. מוזמנים להיות בקשר בכל עניין ושאלה,

תיהנו,

גילי

מה מושך כל כך הרבה ישראלים להשקיע דווקא בקפריסין בשנת מלחמת "חרבות ברזל"?

- 1. חוסר וודאות והפחד מה יהיה, אנשים מחפשים להוציא את הכסף מישראל, לפזר את סל ההשקעות ומחפשים Plan B להם ולבני המשפחה שלהם "ליום שאחרי".**
- 2. מחירי הנדל"ן בישראל כמעט ולא מאפשרים לזוגות צעירים ולחסרי הון עצמי גבוה לרכוש נכס בישראל. מחירי הדיור בקפריסין נמוכים בעשרות אחוזים בהשוואה למחירי הדיור בישראל. המחירים הנמוכים כוללים לא מעט יתרונות למשקיעים וביניהם האפשרות ליהנות מהשקעה מניבה ללא הון עצמי גבוה וכן אחוזי תשואה גבוהים מהשכרת הנכס (בין 7%-9%). לדוגמא: דירת שני חדרים בפריים לוקיישן בלימסול (לימסול היא "תל אביב" של קפריסין) עם תשואה של כ-1,500€ בחודש תעלה לכם כמיליון שקלים פלוס מינוס. לשם השוואה, דירת שני חדרים בתל אביב תעלה לכם כמה וכמה מיליונים טובים והתשואה תהייה דומה. על דירת שני חדרים בחיפה - תקבלו כ-3,000€ לשכירות, בקפריסין תקבלו כפול. ככה פשוט.**
- 3. אפשרות לרילוקיישן או לעבודה באי בהתאם לאשרות (ויזות) ייעודיות על תושבות קבע בקפריסין - [תוכלו לקרוא כאן](#) נוודים דיגיטליים? - קראו איך אתם יכולים להשתלב באי [כאן](#) אתם תושבי האיחוד האירופי ורוצים לעבוד באי? תצטרכו אשרת עבודה Yellow Slip [קראו כאן](#) אתם לא תושבי האיחוד האירופי ורוצים לעבוד באי? קראו [כאן](#) אינכם תושבי האיחוד האירופי ורוצים לשהות באי מבלי לעבוד? קראו על Pink Slip [כאן](#)**
- 4. תושבות אירופאית - שימו לב, יש יזמים שמספרים למשקיעים שהם יקבלו תושבות קבע לכל החיים, זה לא נכון. מתחילים בתושבות זמנית ובכל שנה צריכים להגיש מחדש את הבקשה, כאשר הרשויות בודקות כמה ימים הייתם באי בשנה שחלפה. הבקשה לתושבות נועדה בעצם להקל על רילוקיישן / על מעבר הדרגתי לאי. אם אין לכם עניין לעבור לגור באי / לשהות בו יותר מ-180 יום בשנה, אתם לא באמת צריכים לקנות נכס בסכום הזה, כי התושבות לא רלוונטית עבורכם. ברכישת נכס בסכום של 300,000€ + VAT (מע"מ העומד על 19% בקפריסין) תוכלו לקבל תוך 60 יום **תושבות זמנית** שתתחדש מדי שנה במידה ותשהו באי. תושבות אירופאית היא תהליך ארוך שבו נדרשים המשקיעים לעמוד בלא מעט תנאים, יחד עם זאת, בגלל שהממשל הקפריסאי מעודד השקעות של זרים באי, ניתנת אופציה למשקיעים מסוימים לקבל תושבות אירופאית במסלול המהיר [קראו כאן על תושבות אירופאית במסלול המהיר](#)**

5. [אפשרות להשקיע בביטקוין או במטבעות קריפטוגנים](#)

6. [רכישות נכסים בקפריסין בקבוצות רכישה של ישראלים](#)

7. [אפשרות לבצע עסקאות פליפ בריווחיות גבוהה](#)

8. [אפשרות לרכישת דירה עם שוכר בפנים ותשואה מיידית](#)

9. [אוכלוסייה איכותית ולא אנטישמית](#). המשבר באוקראינה משך משקיעים מישראל, אוקראינה, בריטניה, לבנון ובלארוס להשקעות נדל"ן בקפריסין, מה שהקפיץ את הביקוש לנדל"ן באי, ובהתאמה לעליית מחירי הנכסים באי. קפריסין הנה אי עם אחוז גבוה של אזרחי חוץ. אנגלים, רוסים, ישראלים, ואזרחים רבים מהאיחוד מהווים אחוז משמעותי מהאוכלוסייה. האי, כיום, הינו נוח מאד להשקעות זרות והממשלה מעודדת כניסה של הון זר על ידי מתן הטבות מס ואופציות עבודה ותושבות לחברות ופרטיים. כניסה של חברות גלובליות גדולות כדוגמת מיקרוסופט, אמדוקס ואחרות, המקימות מרכזים בקפריסין, בשל סביבת המס הנמוכה. בעקבות זאת, אזרחי חוץ רבים מגיעים לעבוד בקפריסין ובכך גם מגדילים את הצורך בפיתוח תשתיות ונדל"ן. המגמה הזאת תרמה רבות לצמיחה של הכלכלה בשנים האחרונות, ולכן השנה הממשלה אף חיזקה את המגמה דרך הטבות נוספות לחברות ענק שאוגדו בחוק על מנת להמשיך ולעודד השקעות חוץ. סביבת המס היא אחת מהנמוכות במדינות ה-OECD. בקפריסין אין חיוב במס בגין רווחי הון וחלוקת דיבידנד (למעט עסקאות נדל"ן), מס חברות עומד על 12.5% וקפריסין אף חתומה על אמנות רבות למניעת כפל מס על השקעות נדל"ן, כמו גם גילויים והשמשה של מאגריז טבעי תורמים להמשך הצמיחה הכלכלית של האי.

10. קפריסין מוכיחה את עצמה שנה אחר שנה כמדינה בעלת **חוסן כלכלי גבוה, אחוזי פשיעה ואבטלה נמוכים**. השפה האנגלית מדוברת ברבים, זאת לצד נופים, ים, ומזג אוויר נוח שמזין מיליוני תיירים בשנה לבקר באי, 340 ימים של שמש בשנה, טיסות מרובות וזולות, השגחה על הנכס מקרוב, 170 טיסות בשבוע מישראל, ו...אתר הקזינו הגדול ביותר באירופה! צפיפות האוכלוסייה לק"מ בקפריסין נמוכה פי 4 לעומת ישראל, וישנן תכניות לפיתוח הערים הגדולות והפריפריה.

[למי ההשקעה מתאימה?](#)

ההשקעה מתאימה ללקוחות עם תקציב של עד מיליון ש"ח

השקעה בדירה חדשה בקפריסין היוונית באזור טוב מתחילה מ-150,000 € + VAT (19%) (כמובן שניתן למצוא נכסים זולים יותר). התשואה הממוצעת מנכסים בקפריסין היוונית עומדת על כ-6% בשנה, ולזה צריך להוסיף גם את עליית המחירים הקבועה שיש באי שנע בין 5% ל-10% בכל שנה (לפי פרסומי הבנק הקפריסאי המרכזי בשנת 2023 ערך הנדל"ן עלה בקפריסין ב-7.6%). בחישוב פשוט – התשואה השנתית הממוצעת על דירה בשווי מיליון ש"ח (מחיר של חדר רחצה בתל אביב) כעבור שנה הוא כ-100,000 ש"ח.



CENTRAL BANK OF CYPRUS
EUROSYSTEM

RESIDENTIAL PROPERTY PRICE INDEX (RPPI)

2023 Q2

Table 4 Residential property price indices by type and by district
(year on year change, %)

Year*	Quarter	Residences by type		Residences by district					Residential property price index
		Apartments	Houses	N/sia	L/sol	L/ca	Paphos	F/sta	
2010	-	-2,0	-0,8	-0,6	2,1	-1,8	-2,6	-4,7	-1,1
2011	-	-5,0	-2,9	-1,3	-4,6	-4,6	-4,9	-5,1	-3,3
2012	-	-4,6	-5,6	-4,3	-3,8	-8,1	-8,2	-6,9	-5,3
2013	-	-7,3	-6,2	-7,0	-4,8	-8,9	-4,8	-8,9	-6,5
2014	-	-9,4	-8,5	-8,5	-8,0	-9,3	-7,0	-11,2	-8,8
2015	-	-4,9	-4,0	-5,3	-4,0	-4,6	-2,7	-1,4	-4,3
2016	-	-0,1	-1,8	-2,4	-0,9	-1,2	-0,4	-3,6	-1,4
2017	-	3,3	0,5	0,9	2,2	-0,8	0,3	-0,6	1,2
2018	-	4,4	1,2	1,5	3,5	1,6	0,6	4,0	2,1
2019	-	4,2	2,0	1,6	4,7	2,8	2,5	2,3	2,6
2020	-	3,5	0,7	1,2	1,8	2,2	0,2	1,5	1,5
2021	-	4,1	0,0	-0,5	3,4	1,6	-0,4	-0,2	1,2
2022	-	7,4	3,9	3,0	6,6	3,2	7,8	5,7	5,2
2023	Q1	8,4	6,6	4,3	10,6	7,7	6,8	4,0	7,7
2023	Q2	10,1	5,6	4,4	10,1	8,7	7,9	5,9	7,4

Source: CBC.
*The annual figures are calculated as the annual change of the average of the four quarters of each year.

הסבר קצר על הדו"ח: הדו"ח מתייחס לדירות בבניינים (Apartments) ולבתים פרטיים (Housees)

בערים: ניקוסיה, לימסול, לרנקה, פאפוס ופרמגוסטה (קיצורי שמות הערים מופיעים בטבלה). בסוף שנת 2009 חל משבר היורו ביוון, שמשך איתו למטה את כל האיחוד האירופי (צפי סיום התשלומים של יוון הוא בשנת 2050).

בשנת 2010 האיחוד החל את תכנית החילוץ הראשונה - תכנית הצנע.

בשנים 2011-2014 האיחוד החל את תכנית החילוץ השנייה וחלה התייצבות יחסית.

בשנת 2015 - משבר כלכלי ופוליטי, משאל עם והחלת תכנית החילוץ השלישית.

בשנים 2016-2017 נקודת מפנה כלכלית ביוון ונקודת צמיחה.

בשנים 2018-2020 חל משבר הקורונה.

משנת 2021 עד היום - לימסול דורגה שבשנת 2020 על ניקוד נדל"ני יחסי של 1.8 והיום נמצאת בניקוד של 10.1,

זינוק מטורף של 8.3 נקודות, המובילה בניקוד בין חמשת הערים הגדולות בקפריסין.

פאפוס - דורגה בשנת 2020 בניקוד 0.2 ועמדה בסוף החציון הראשון של שנת 2023 על 7.9 נקודות, קפיצה של 7.7 נקודות.

לרנקה - דורגה בשנת 2020 בניקוד 2.2 ועמדה בסוף החציון הראשון של שנת 2023 על 8.7 נקודות, קפיצה של 6.5 נקודות.

האם לימסול היא בועת נדל"ן?

מאז פרוץ המלחמה נרשמה עלייה של כ-300% בביקושים של ישראלים לרכוש דירות בקפריסין, ומספר העסקאות שמבצעים ישראלים באי מינואר 2023 עומדת על ממוצע של 150 עסקאות בחודש. הטרנד של מעבר לקפריסין התעצם בעקבות המשבר החברתי שגרמה הרפורמה המשפטית בישראל, ולאחר מכן לאחר המלחמה שהאיצה רכישת של דירות המקלט (Plan B). בנוסף, משקיעים פרטיים מעוניינים לגוון את סל ההשקעות שלהם, גופים עסקיים, דוגמת רשתות מלונאות ישראליות השקיעו בקפריסין מיליארדי שקלים בעשור האחרון, וגם חברות בינלאומיות שרוכשות נדל"ן בלימסול ומביאות איתן מאות אלפי עובדים לאי מעלות את הביקוש לדירות בלימסול, וההיצע עדיין נמוך מהביקוש, מנתוני הרשויות הקפריסאיות עולה כי בשנת 2022 לבדה, כ-10,000 עובדים מרחבי העולם עשו רילוקיישן לקפריסין, ומספר דומה של בני משפחה הגיע יחד איתם, כולם מבקשים דירות למגורים לטווחים ארוכים, חלק גדול משכר הדירה של אות דירות משולם על ידי החברות הגלובאליות המובילות בעולם. משקיעים ישראלים המהווים 70% מרוכשי הדירות הזרים באי, שאר הרוכשים מגיעים מגרמניה, בריטניה ולאחרונה גם מפולין. נכון לשנת 2024, לימסול היא העיר המובילה, המבוקשת והיקרה ביותר ביחס לערים האחרות, הביקוש והמחירים רק הולכים ועולים, כך גם הביקוש ביחס להיצע. תעשו את החשבון בעצמכם.

מאיפה מתחילים? הגדירו את מטרת ההשקעה!

(מגורים / רילוקיישן / למטרת נופש / פלאן B מפעם לפעם בעקבות המצב בישראל).

נכס למגורים / רילוקיישן – בחירת נכס כזה היא בחירה אמוציונאלית (רגשית) כאן הסביבה, הקהילה, השכנים, הקרבה למוקדי עניין מקבלים משמעות. אם אתם בעלי משפחות עם ילדים קטנים, תחפשו קרבה למערכות חינוך, למרכזי קניות, לבתי ספר ציבוריים או פרטיים, קרבה לקהילה הישראלית. זוגות צעירים שעובדים מחוץ לעיר יחפשו מגורים בקרבת מקום עבודתם, בקרבת בתי קולנוע, ובקרבת היציאה לכביש המהיר המחבר אותם לערים המרכזיות. פנסיונרים יחפשו לרוב מקומות פסטורליים, שקטים, בסביבה ירוקה, בקרבת הים וכל מה שיוסיף לאנרגיה שלהם שלווה ורוגע.

טיפ: קחו עט ודף ורשמו מהו אורח החיים המועדף עליכם, האם אתם בקצב מהיר או איטי, האם אתם מעדיפים לגור בקרבת בתי ספר ומוסדות לימוד, או שאתם מעדיפים יציאה זריזה לכביש המהיר.

נכס למטרת נופש – גם בחירת נכס כזה היא בחירה אמוציונאלית (רגשית) הדגש יהיה על מקום שנמצא במיקום נגיש, שאפשר להגיע ממנו לכל מקום ברגל, קרבת הים ובקרבת מרכזי בילוי, בתי קפה, מסעדות, בקרבת העיר העתיקה, או לחלופין וילה שקטה ורוגועה עם נוף כפרי עוצר נשימה, זו יכולה להיות גם דירה מפנקת בריזורט עם חדר כושר ובריכה, או דירה בקרבת פאבים ומסעדות, חיי לילה, גישה לחופים, קרבה או מרחק מהקהילה הישראלית וכו'.

נכס למטרת השקעה – כאן לא אמור להיות חיבור רגשי, אלא חיבור אמוציונאלי וחיבור למספרים. הדגש כאן הוא על תשואה, ויתר הפרמטרים הקשורים לנדל"ן, אזורי ביקוש, שכירות גבוהה, עליית ערך, פריים לוקיישן ואפשרות למכור את הנכס בזמן הקצר ביותר (למי שמחפש פליפים). ממוצע התשואה בקפריסין בעסקה טובה עומד על בין 7%-9% בתוספת עליית ערך הנדל"ן (בשנת 2023 עליית ערך הנדל"ן בקפריסין עמד על 7.6%). למשקיעים חשוב לדעת את מגמות הצמיחה, מרקם התושבים, הביקוש לנכסים ואיכות החיים בכל אחד מחמשת המחוזות בקפריסין (לימסול, פאפוס, לרנקה, ניקוסיה ופרמגוסטה). בחנו את הביקוש וההיצע בעיר המבוקשת, מחירים, תשואות, עליית ערך ומה קורה בסביבה שיכול להשפיע לטובה / לרעה על ההשקעה שלכם.

טיפ: חשוב שתיתקחו בחשבון מיהו השוכר העתידי שלכם – אם תרצו להשכיר את הנכס למשפחה, תצטרכו לרכוש דירת 2-3 חדרי שינה, אם אתם חפצים בדייר בודד או בזוג, הנכס הנכון עבורכם הוא דירת חדר שינה אחד וסלון, ואם השוכר המועדף עליכם הוא סטודנט – הנכס הנכון עבורכם למקסום הרווחיות הוא דירת סטודיו. (משקיעים שמעוניינים להשכיר לסטודנטים ויש להם תקציב גבוה יותר, עדיף להם שירכשו 2 דירות סטודיו ולא דירת חדר שינה אחד וסלון).

נכס כ- Plan B כ-12,000 ישראלים כבר רכשו דירה בקפריסין או עברו אליה, כאשר הייתה תאוצה בשנת 2023 בעקבות מלחמת חרבות ברזל. המספרים מדברים בעד עצמם. הישראלים מצאו כי הכי שווה לקנות נכס לפלאן B בקפריסין. המרחק הקצר מישראל, השייכות לאיחוד האירופי, הטבות המס, מזג האוויר, המנטאליות הדומה הן רק חלק מעשרות רבות של סיבות שבגינן אנחנו אוהבים את קפריסין, שמציעה לנו מקום בטוח, רגוע, לא אנטישמי ומכבד.

אחרי שהגדרתם את המטרה, צריך שבת על המספרים והתקציב שתלויים בלא מעט פרמטרים: העיר, סוג הנכס, גודל הנכס, זמינות הנכס, נכס יד ראשונה, נכס יד שנייה וכו'.

בקפריסין הגדרת הנכס היא על פי מספר החדרים ולא לפי מטר מרובע כפי שנהוג בישראל, כאשר ספירת החדרים מתייחסת לחדרי שינה בלבד. למשל דירת חדר בקפריסין היא דירה עם חדר שינה אחד + סלון, דירת שני חדרים מתייחסת לשני חדרי שינה + סלון (כשבשישראל דירת חדר מתייחסת לדירת סטודיו, דירת שני חדרים מתייחסת לחדר שינה וסלון וכו').

שיטה זו של חישוב "חדרים" משאירה חלל פרוץ למחירים לא ריאליים, שלא לומר מופקעים ביחס למיקום הנכס וביחס למחירים המקובלים באזור ולכן חשוב מאד להבין את סביבת הנכס, את המחירים המקובלים בו (יש לא מעט מקומות בקפריסין שהחלק הימני של הרחוב נחשב פחות טוב והחלק השמאלי של הרחוב נחשב יוקרתי ואיכותי. מי שלא נושם ומכיר את האזור, עלול לשלם על דירה בצד הימני מחיר של הצד השמאלי).

שימו לב – על מנת להקל על המשקיעים להשכיר את הדירות, חלק מהיזמים מציעים ריהוט קומפלט ואת כל מכשירי חשמל בדירה (נהוג בקפריסין שמכונת הכביסה תהייה במטבח) ובנוסף מציעים סיוע משפטי, פתיחת חשבון בנק, ליווי מול רשויות המס בישראל וכו'.

חשוב לשים לב שזים קפריסאי לא מכיר את הבנקים הישראליים וגם אם אתם לקוחות של בנק לאומי, בקפריסין לא מבינים שמדובר בבנק ענק, מבחינתם מדובר "בבנק זר". ולכן חשוב לבחור יזם שכן עובד עם ישראלים, כן מכיר את חוקי המס הן בישראל והן בקפריסין. כדי שלא יהיו לכם הפתעות. עם העברת הכסף הראשוני ליזם בקפריסין תצטרכו להנפיק ממש הכנסה אישור ניכוי מס במקור כדי להקדם עם העסקה, בנוסף, מס הכנסה בארץ עלול לפתוח לכם עוסק ולבקש מכם מקדמות מס אם לא תשלחו את המסמכים וההצהרות הנדרשות, עם סימוני ה - X במשבצת נכונה.

חשוב לדעת שנכון לימים אלה אין אמנת מס ואין אמנת ביטוח לאומי בין ישראל ובין קפריסין. אמנת ביטוח לאומי רלוונטית למשקיעים שמעוניינים ברילוקיישן. ישנם שלושה מסלולים אפשריים לחישוב המס, פטור מלא, מסלול מס קבוע של 10%, מסלול מס שולי בניכוי הוצאות. יש להתייעץ עם רו"ח שמומחה בתחום המיסוי הבינלאומי ומכיר היטב את חוקי המיסוי בישראל ובקפריסין. [אפשר לקרוא בהרחבה כאן](#)

נכסים בפרי-סייל (Off Plan)

האם אתם מרגישים יותר בטוח בהשקעה בדירה מוכנה עם מפתח, או שיש לכם סבלנות וזמן ואתם מעדיפים לקנות במחירי פרי-סייל (פער של בין 10%-20% במחיר).

איך תדעו שהדירה שאתם רוצים לקנות בקפריסין בפרי-סייל היא באמת מתחת למחירי שוק ובתנאים אטרקטיביים?

פרמטר ראשון: המחיר

חושבים שמצאתם בקפריסין עסקת פריסייל הנמכרת מתחת למחיר השוק? שימו לב! רוב ככל עסקאות הפריסייל נחטפות תוך זמן קצר וללא פרסום אגרסיבי וממומן. רוב הפרסומים על עסקאות פריסייל מוקדמות במחירים נמוכים ובתנאים אטרקטיביים הינם טריק שיווקי הנועד לגרום לקוראים להרגיש שהם מצאו את עסקת חייהם, יחד עם זאת, חשוב להדגיש שישנן עסקאות פריסייל המגלמות יתרונות רבים, כמו מחירים נמוכים, חבילות הכל כלול, ריהוט קומפלט, מכשירי חשמל לכל הדירה וכו'. עסקת פריסייל אמיתית חייבת לגלם הנחה של בין 5% ועד 15% ממחיר השוק. הסיבה להנחה: רמת סיכון גבוהה באופן יחסי לרכישת דירה בנויה וכן מספר חודשי המתנה עד לקבלת הדירה לאחר השלמת הבנייה / השיפוץ הכללי. איך תדעו אם עסקת הפריסייל המוצעת לכם אכן מגלמת הנחה ממחיר השוק? שני דגשים חשובים שיעזרו לכם לבחון זאת!

עסקה בשלב מוקדם מאוד של הפרויקט

עסקאות פריסייל באזורי פריים לוקיישן בקפריסין נמכרות בשלב מוקדם מאוד של הפרויקט. כמה מוקדם? עוד לפני יציאת הפרויקט לשיווק, לעיתים אף לפני שיש היתר בנייה לקרקע. יזמים שאינם ממונפים בקפריסין ולא לוקחים איתם בנק מלווה מבינים היטב את חשיבות המכירה בשלבי הפרי-סייל במחירים אטרקטיביים וחשוב מכך, שהנכסים אינם ממושכנים / משועבדים לטובת הבנקים המקומיים, כך שברגע שמשקיעים רוכשים מיזם זה נכס, הנכס יכול לעבור על שמכם בטאבו ללא עיכובים או פרוצדורות ארוכות ומתישות מול הבנקים ומול רשות המקרקעין הקפריסאית. יזמים ממונפים בקפריסין מחויבים להציג לבנק מכירות פרי-סייל לפני הצטרפותו של הבנק כמלווה לפרויקט. אחת הסיבות המרכזיות בגינן יזמים בוחרים לצאת למכירה מוקדמת בהנחות גדולות ובתנאים אטרקטיביים היא גיוס הבנק בתנאים איכותיים. הבנק רוצה לדעת שהיזם יודע למכור את נכסי הפרויקט בהצלחה, ורק לאחר מכן בוחר לצרף את הליווי הנדרש להשלמתו. במילים אחרות, כשהבנק מעורב בסיפור, היזם כבר לא צריך אתכם המשקיעים, הוא כבר לא לחוץ למכור, ולכן הסיכוי שיעניק לכם תנאים אטרקטיביים ומחירים נמוכים יורד משמעותית. מעבר לכך, לאחר התערבותו של הבנק, ברוב המקרים הוא יוודא שהדירות אינן נמכרות במחיר נמוך ממחיר הערכת שמאי. לכן, חשוב להצטרף לפרויקט כרוכשי עסקת פרי-סייל אמיתית מעט לאחר רכישת הקרקע או כשנה טרם היתר בנייה.

בחינת המחיר בגישת ההשוואה

הצלחתם לאתר פרויקט בפריים לוקיישן בלימסול שלב ראשוני מאוד המציע לכם עסקת פרי-סייל אמיתית? עכשיו, חשוב לוודא שהמחיר המוצע לכם אכן נמוך בהשוואה למחירי השוק, איך עושים את זה? בעזרת גישת ההשוואה. ישנן לא מעט שיטות להערכת שווי נכס, אחת הבולטות שבהן היא שיטת ההשוואה. במסגרת שיטה זו אתם יכולים להשוות את הנכס המוצע לכם לנכסים דומים ככל הניתן שנמכרו לאחרונה באותו מחוז ובאותה שכונה. חשוב להדגיש כי ככל שתאתרו נכסים דומים יותר לנכס המוצע לכם, כך הערכת השווי תהיה מדויקת יותר. השוו הפרמטרים הבאים: מיקום הנכס וקרבתו לים, למרכזי קניות ומרכזי בילוי, קרבה ליציאה לכביש מהיר, קומה, נוף, מספר חדרים בנכס, מרפסת מקורה + מרפסת לא מקורה (לידיעה, מרפסת מקורה בקפריסין מחושבת ב-50% מערך המטראז' של הדירה) חניה, מחסן, אם מדובר בריזורט אז מה מציע המתחם סביב (בריכה משותפת, חדר כושר, מגרש טניס וכו'), מחיר למטר מרובע של יזמים שבונים בצמוד לפרויקט המוצע לכם, מחיר דירה מוכנה ומאוכלסת בבניין קרוב שנבנתה לאחרונה ומציעה את אותה רמת גימור. [תוכלו לקרוא בהרחבה כאן](#).

שישה צעדים לרכישת נכס בקפריסין

צעד ראשון: בדיקת מסמכים

כשראליים, יש תהליכים מקדמיים ובדיקות רלוונטיות שאנחנו חייבים לעשות כאשר אנחנו קונים נכס מחוץ לישראל. הגעתם לקפריסין? אהבתכם נכס? תבקשו לראות את המסמכים הבאים:

1. Title deed – שטר הבעלות של הנכס.

2. search certificate - נסח הטאבו של הנכס.

סיוור נכסים ובחירת הנכס המותאם לתקציב שלכם, תשלום מקדמה / הזמנת הנכס (כ-10,000€) תלוי מאד האם הנכס קיים / על הנייר ואם הנכס על הנייר האם יש לו היתר בנייה או לא. שימו לב כדאי שיהיה רשום בהזמנת הנכס שבמידה ולא יתקבל היתר הבנייה תוחזר המקדמה במלואה + רישום הערת אזהרה, זיכרון דברים וקביעת פריסת תשלומים. בתשלום 40% מסכום הדירה – רישום בטאבו.

עם קבלת שני המסמכים האלה, וודאו שמי שמוכר לכם את הנכס הוא אכן הבעלים. חשוב מאד להתייעץ עם עורך דין שמכיר את חוקי המס בישראל וגם בקפריסין, עורך דין שיבדוק און לייץ את המסמכים רגע לפני החתימה ויוודא שכל הפרטים נכונים ומעודכנים ולא השתנה דבר אצל הרשם.

צעד שני : זיכרון דברים

לפני חתימה על זיכרון דברים עצרו ! בגלל שאנחנו תושבי מס בישראל, ובגלל שלישראל ולקפריסין עדיין אין אמנת מס, גם אם אתם חושבים שהכסף שלכם שנמצא בבנק הוא בר העברה ושאתם שולטים בו, אתם טועים. מה שגם רוב הישראלים ורוב הקבלנים הקפריסאים לא יודעים, זה שצריך להגיש "בקשה לניכוי מס במקור לגורם זר" לרשות המיסים בישראל! התהליך לא מורכב ומתבצע און ליין, יחד עם זאת, פרק הזמן הנדרש לקבלת התשובה הוא כשבועיים. לכן, אם תחתמו על זיכרון דברים ותתחייבו על העברת כספים באופן מידי לטובת הרכישה, לא בטוח שתעמדו בהתחייבות הזו ותהיו במצב של הפרת ההסכם. בנוסף, תצטרכו לעבור תהליך של הוכחת מקור הכסף בחשבון הבנק שלכם. האם הגיע מירושה, מקופת חיסכון, מקרן השתלמות וכו'. הבנק הקפריסאי רואה את הבנק הישראלי כ"בנק לא מוכר". מבחינתם, כל עוד החשבון הוא לא באירופה, הם לא יודעים שמדובר בבנק גדול ויציב כמו בנק לאומי או בנק הפועלים. כל הבנקים החזקים בישראל אינם רלוונטיים בקפריסין. תתכוננו לפרוצדורה הזו. הטיפ הזה לבד יחסוך לכם הרבה מאד כאבי ראש.

צעד שלישי: תשלום מס בולים

כרוכש שקונה דירה בקפריסין, חלה חובה על הרוכש בעצמו לשלם את מס הבולים, פעולה זו מהווה אסמכתא ודיווח על הסכם הרכישה לרשות המיסים בקפריסין. זהו תהליך מקדמי והכרחי על מנת לעבור לשלב הבא שהוא "רישום הערת אזהרה" והפקדת ההסכם. אז גם אם היזם אומר לכם שביום שתעבירו את הכסף, תירשם לטובתכם הערת אזהרה – זה לא נכון! התהליך מול רשות המיסים לאחר תשלום מס הבולים לוקח כשלושה ימים מיום דיווח ההסכם.

צעד רביעי: רישום הערת אזהרה

רק ברגע שההסכם חוזר מרשות המיסים הוא נשלח לרשות המקרקעין הקפריסאית להפקדה ולרישום הערת האזהרה. לאחר רישום הערת האזהרה בטאבו הקפריסאי, יש לוודא שקיבלתם שני מסמכים פרט לקבלה הצהובה שיציג לכם היזם, וודאו שהטאבו רשם את מספר רישום הערת האזהרה על ההסכם – זהו פרט מאד מהותי.

צעד חמישי: קצת בירוקרטיה

ישראלים, שימו לב, אתם תצטרכו לעבור תהליך בירוקרטי מול הרשות בקפריסין, כדי להוציא את אישור הרכישה. חשוב שתדעו: אדם שאינו אזרח אירופאי מוגבל בקנייה של עד שתי דירות על שמו בקפריסין. על מנת שהרשות תוכל לפקח על הרוכשים, מתבצע תהליך לאחר חתימת הסכם המכר של בקשת אישור רכישה. מרגע הגשת אישור הרכישה לרשות, ישנה המתנה של כ-60 יום. כלומר, רק מרגע הפקדת ההסכם בטאבו, יש לכם ולכסף שלכם הגנה משפטית כלפי הכסף שהעברתם.

גם אם מדובר בנכס חדש וגם אם מדובר בנכס יד שנייה, חשוב שתנאי התשלום בהסכם המכר יהיו מוגדרים ומותאמים לקצב התקדמות הבנייה. כלומר מלבד התשלום במועד חתימת הסכם המכר כנגד הערת אזהרה, התשלום השני והאחרון צריך להתבצע במועד העברת הטאבו על שמכם.

בשונה ממדינת ישראל שכאן לוקחים את התיק בשלמותו ומגישים אותו ולאחר כמה ימים מקבלים את שטרי הבעלות, בקפריסין, כאשר לנכס יש שטר בעלות, מתבצעת העברה בטאבו, ביום שייקבע על ידי הטאבו לאחר הפקדת כל המסמכים.

ברגע ששני הצדדים מוכנים, אחרי שיש לנו את אישור הרכישה עבור הרוכשים ומצד שני כאשר לרוכש יש את אישור המס, הרוכש בעצם שילם את מס השבח שלו.

צעד שישי: מע"מ ומס רכישה

כאשר מדובר בנכס חדש שנבנה מאפס שנקנה לצורך השקעה, תחויבו ב-19% מע"מ תוספת מחיר. היזמים בקפריסין מנסים לדחוף את הרוכשים לבקש בקשה של הקטנת המע"מ ל-5% בלבד. אבל כאשר אתם מגישים את הבקשה למע"מ מופחת, יש פרמטר שחלק מהקבלנים לא יחשפו בפניכם: אסור יהיה לכם להשכיר או למכור את הנכס למשך 10 שנים !!

הסיבה בגינה קפריסין מציעה למשקיעים זרים להפחית את המע"מ מ-19% ל-5% בלבד, היא על מנת לעודד משפחות לקנות נכס חדש מקבלן ויעברו לגור באי בפועל. יזמים קפריסאים יודעים שלנו הישראלים עסקה שמוסיפים עליה 19% לא תמיד כדאית, הם מציעים לרכוש את הנכס במע"מ מופחת כדי להפוך את העסקה לאטרקטיבית. אל תיפלו בפח הזה! אל תיקחו סיכון. אתם זרים במדינה זרה, ולא צריך להתחכם מול הרשות.

לעומת זאת, בשוק יד שנייה, כאשר מדובר בנכס שכבר יש לו שטר בעלות, בין אם הוא בבניין ישן ובין אם הוא בבניין ישן שעובר שיפוץ מהיסוד, כל עוד לא מוסיפים זכויות בנייה לבניין, יש פטור ממע"מ.

כאשר אין מע"מ בתמונה – יש מס רכישה. מס הרכישה בקפריסין, בשונה מהשטויות שמופיעות במדינות החברתיות, על דירות של מעל 350,000-400,000 יורו, עומד על 2%-3%, אבל יש כאן טריק חוקי לגמרי כדי להגיע למס רכישה כזה נמוך: כאשר הרשות נכנסת למדרגות מס הרכישה, היא בוחנת כמה רוכשים קונים את הנכס.

כלומר, אם מדובר ברוכש אחד שקונה נכס ב-400,000 יורו, מדרגת המס תנוע על ציר של 2%-3% יחד עם זאת, כאשר מדובר בבעל ואישה, או באבא ובן שרוכשים יחד דירה, מס הרכישה יחושב על פי השווי של כל אדם שקונה, כלומר מדרגת המס על אותו נכס תהייה גבוהה באופן משמעותי על שני רוכשים. זה פרמטר מאד חשוב שיכול לחסוך לכם אלפי יורו ברכישה. [הכתבה המלאה כאן](#)

מה עדיף לקנות דירה יד ראשונה או יד שנייה?

בשונה מישראל שכאן אנחנו קונים דירות ב"פיקס פרייס", רכישת דירה יד 1 בקפריסין, מחייבת תוספת של 19% מע"מ על המחיר. יש הרבה מאד פרסומים שגויים סביב הנושא הזה, לכן בואו נעשה סדר. יש חברות שמציעות למשקיעים להגיש בקשה של "מע"מ מופחת" של 5%. תדאגו שמספרים לכם באותה הזדמנות שאת הדירה הזו לא תוכלו למכור ולא תוכלו להשכיר למשך 10 שנים. אני ממליצה לא להתעסק עם הממשל הקפריסאי ועם חוקי המיסוי במדינה זרה. במידה והגשתם בקשה ל"מע"מ מופחת" ובכל זאת תשכירו את הדירה ותהפכו אותה ל"עסק", אתם עלולים להיות מועמדים לדין ולהכתיים את שמכם בכל האיחוד האירופי.

ברכישת דירה חדשה שבה אתם מתחייבים לגור – אתם תשלמו בכל מקרה 19% מע"מ, מי שיגיש בקשה למע"מ מופחת" יקבל בעשר השנים העוקבות לרכישת הנכס, את 14% הנוותרים בהחזר של 1.4%, עד להשלמת ההחזר על סך 14%.

בדירות יד שנייה / עסקת ריסייל (מכירה מחדש של נכס) - כלומר משקיע ראשון קנה את הנכס, גר או לא גר בו ומכר אותו) בעסקאות אלה אין כלל התעסקות עם מע"מ, כך שאם אתם תפגשו יזם מוצלח, שיודע לבחור את הבניינים הכי טובים בעיר, אלו שנמצאים בפריים לוקיישן, ומשפץ אותם מהיסוד (כולל תכנית חיזוקים, חשמל ואינסטלציה מאפס) אתם תקבלו בעצם דירה חדשה במחיר של דירות יד 2.

בואו ניקח לדוגמא בניין ישן בן שתי קומות עם 8 דיירים. המבנה עובר תכנית חיזוקים ושיפוץ מהיסוד, על שתי הקומות האלה היזם מקבל אישור מהרשויות לבנות שתי קומות נוספות ולהוסיף חניות ומחסנים. הדירות שייבנו בשתי הקומות הראשונות (שהיו קיימות) לא יחול מע"מ בסך 19% ועל שתי הקומות העליונות יחול מע"מ. לצורך העניין, אם כל הבניין יכיל דירות שני חדרי שינה, כלל המשקיעים בכל הקומות יקבלו את אותן דירות, אותו לובי, אותם מחסנים ואותם חניות, אותה מעלית ואותו שרר דירה (פלוס מינוס), רק ששתי הקומות הראשונות הרוויחו במקרה הזה 19%.

בתקופה האחרונה צצים כמו פטריות אחרי הגשם עשרות יזמים וקבלנים שמציעים מגוון רחב של נכסים בקפריסין. חשוב מאד לבדוק את החברה היזמית והקבלנית, את המומחיות, לראות בעיניים פרויקטים שבנו ופרויקטים בבניה ממש עכשיו. את רמת הגימור של הנכסים ומה אתם מקבלים במסגרת החבילה, האם מה שקיבלתם במסגרת העסקה באחריות ואם כן, לכמה שנים? האם מציעים לכם ליווי בהתנהלות מול הרשויות בקפריסין ומול רשויות המס בישראל? יזמים שזה הפרויקט הראשון או השני שלהם עלולים לעזוב כשיבינו שההתנהלות עם הממשל הקפריסאי מורכבת (בכל זאת רגולציה בריטית). [תוכלו לקרוא](#)

[בהרחבה כאן](#)

טבלה השוואתית למחירי דירות בקפריסין

דירה שנבנתה לפני 2020	דירה משנת 2020 ומעלה	דירה בקפריסיל מסירה בעוד שנתיים		
270,000€	350,000€	330,000€		מחיר לדירת שני חדרים במיקום טוב כולל מע"מ
270,000€	350,000€	132,000€ (40%) והיתרה לפי אבני דרך		תשלום מיידי
0	0	198,000€		תשלום עד הכניסה לדירה
16,000€	21,000€	0	6%	מס רכישה ממוצע (חל רק על דירות יד שנייה)
68,000€	0	0	25%	עלויות שיפוץ
354,000€	371,000€	330,000€		סה"כ עלויות / התחייבויות
19,000€	23,000€	23,000€	7%	עליית ערך שוק בשנה
		50,000€	15%	עליית ערך מפריסייל
קשה להעריך	קשה להעריך		5%	עליית ערך מטרום פריסייל
36,000€	42,000€	אין שכירות בשנתיים הראשונות	6%	השכרה
		11,000€	7%	רווח על כסף שלא שולם
409,000€	436,000€	413,000€		סה"כ שווי + רווח נכסים
אין	תלוי	יש		אחריות
יש	אין	אין		הפתעות = לחות, סדקים, בידוד
יש	אין	אין		שיפוץ לפי התקן

מה התקציב העומד לרשותכם?

בימים כתיקונם, אפשרי להגיש בקשה למימון לאחד מחמשת הבנקים הגדולים בקפריסין. התהליך אורך בין 3-5 חודשים וזאת לאחר בדיקה קפדנית ביותר של רמת ההכנסות, מקורות ההכנסה, ויכולת החזר. (חשוב שתדעו שלקיחת מימון / משכנתא בקפריסין לא משפיעה על הזכות שלכם לקבל מימון / הלוואות / משכנתאות בישראל).
בישראל קיימות מגוון אפשרויות מימון לכל מטרה, כנגד משכון נכס, הלוואות חוץ בנקאיות, הלוואות בנקים, הלוואות מחברות האשראי, הלוואות מחברות הביטוח והלוואות חברתיות.

שימו לב – בשל המשבר הכלכלי שהיה ביוון בשנת 2017, (משבר שמשך איתו למטה את כל האיחוד האירופי), בגלל שמי שנכווה ברתחין נזהר בפושרין, קשוח מאד בימים של מלחמת "חרבות ברזל" לקבל מימון בקפריסין לדירה הראשונה. (בדירה השנייה, אחרי שהבנק כבר מכיר אתכם, רואה התנהלות בבנק קפריסאי מקומי כבר קל יותר להגיש בקשה למימון).

בימים כתיקונם, הפרסומים עומדים על 75% מימון, בפועל המימון המאושר לרוב עומד על כ-50%. אחוזי הריבית גבוהים כרגע מאחוזי הריבית בישראל בערך ב-1%. על אפשרויות המימון העומדות לרשות המשקיעים שלכם [תוכלו לקרוא בהרחבה כאן](#)

להלן טבלה השוואתית למחירי הדירות ואחוזי התשואה הצפויים בלרנקה, פאפוס ולימסול.

לימסול	פאפוס	לרנקה	
250,000€	200,000€	150,000€	מחיר לדירת נופש 50 מטר
340,000€	240,000€	190,000€	מחיר לדירת 2 חדרים 75 מטר
7%-5%	7%-5%	6%-5%	תשואה בשכירות לטווח ארוך
9%-7%	8%-6%	8%-7%	תשואה בשכירות לטווח קצר
60 דקות	10 דקות	10 דקות	מרחק משדה התעופה
אוכלוסיית השוברים			
9%	4%	29%	מזרח תיכוניים
27%	12%	11%	רוסייה ואוקראינה
16%	32%	7%	מערב אירופאים
48%	52%	53%	מקומיים

ערבויות בנקאיות על נכסים בקפריסין

ישראלים רבים חוששים בצדק לכספם ומבקשים לדעת אילו ערבויות בנקאיות הם מקבלים עבור השקעתם. החשש גדול יותר בדירות הנמכרות בפרי-סייל, כאשר הפרויקט עדיין בשלבים התחלתיים ביותר, החששות פוחתים ככל שהנכס אותו הם רוצים לקנות כבר בשלבי בנייה מתקדמים ופוחת לאפס במידה ומדובר בדירה מוכנה. בשונה מישראל, בה רוב היזמים מלווים על ידי אחד הבנקים הגדולים לאחר שקיבלו מימון לבניית פרויקט זה או אחר, היזמים שאני עובדת איתם בקפריסין הם בעלי וותק בבנייה, מוניטין ורשת קשרים ענפה עם הממשל הקפריסאי, מכירים היטב את ההתנהלות ואת התהליכים הנדרשים לקבלת היתרי בנייה ופיתוח. כולם חברות שאינן ממונפות מבחינה בנקאית, כלומר הם בונים עם ההון העצמי שלהם, הנכסים אינם ממושכנים או משועבדים לבנקים המקומיים ולכן הבנקים אינם חלק מימוני מהעסקאות ואינם נותנים ערבות בנקאית מטעם היזם.

אז אילו בטחונות / ערבויות אתם תקבלו במידה ותבחרו באחד היזמים שאני עובדת איתם?
ראשית רישום הערת אזהרה לטובתכם + רישום הנכס על שמכם בטאבו. בנוסף, תוכלו לרכוש ערבות בנקאית לכספיכם מאחד הבנקים הגדולים בקפריסין – ממש כמו ביטוח. העלות תלויה בעלות הנכס ובהתקדמות הבנייה. ככל שהבנייה מתקדמת יותר, כך תצטרכו לרכוש ערבות על סכומים קטנים יותר. [תוכלו לקרוא בהרחבה כאן](#)

תכלס, כמה כסף יישאר לכם בכיס אחרי שרכשתם נכס בקפריסין?

1. מיסוי בעת רכישת הנכס

עמלת המרת שקלים למט"ח - 1% מסכום הכסף ומשתנה מבנק לבנק ובהתאם לתנאי ניהול החשבון שלכם בבנק.
עמלה על העברת הכסף לחו"ל - משתנה מבנק לבנק ובהתאם לתנאי ניהול החשבון שלכם בבנק.

שכ"ט עו"ד - בין 1%-2% מערך העסקה

מס בולים - מחשבים כאחוז יחסי מערך הדירה כ - 350-500 יורו לדירת חדר

מס רכישה פרוגרסיבי - מס מדורג על דירות יד שניה בלבד, מחושב ביחס ישר לשווי הנכס, ככל שהנכס יקר יותר, המס מתייקר בהתאם. כשבעל ואישה רוכשים דירה יחד על שם שניהם, מדרגות המס יהיו נמוכות יותר כי סכום ההשקעה של כל אחד מבני הזוג בנכס יהיה נמוך יותר ואחוזי המיסוי בהתאם.
מע"מ (VAT) - בסך 19% ישולם על דירות יד ראשונה בלבד.

2. היטלים במשך תקופת הבעלות על הנכס.

נהוג להשכיר את הדירות בקפריסין כשהן מרוהטות מא'ת' ולכן יש לקחת בחשבון עם רכישת הנכס עלויות ריהוט ומכשירי חשמל (מזגנים, מכשירי טלוויזיה, סלון, פינת אוכל, ריהוט למרפסת, מכונת כביסה, מיטות, מזרנים וכו'). וכן לקחת בחשבון בלאי סביר עם השנים. בדירות הנמצאות בקומפלקס הכולל בריכה / חדר כושר / מגרשי טניס וכו' ישנו תשלום חודשי, המקביל לתשלום וועד הבית בישראל. אין בקפריסין כלל בעניין מי משלם את התשלום החודשי (בעלי הנכס או השוכר) ולכן יש לעשות תיאום ציפיות עם השוכר ולקבוע מראש מי מכס ישלם את התשלום החודשי, כדי למנוע אי הבנות בעת חתימת חוזה השכירות. בקפריסין אין תשלום חודשי קבוע עבור שירותי ארנונה, אחת לשנה על השוכר לשלם מס עבור איסוף ופינוי אשפה ומס לתאגיד הביוב. יש לעגן סעיף זה בחוזה השכירות ולדאוג שהתשלום יהיה על השוכר.

3. מיסוי במדינה בה נמצא הנכס ושבה מופקת ההכנסה (קפריסין)

בקפריסין מחולק המיסוי בגין הכנסות לשלושה חלקים :

היטל בריאות GHS

גם מי שאינו נחשב לתושבי מס בקפריסין, יצטרך לשלם מיסוי אך ורק בגין הכנסה המופקת באי : היטל בריאות : 2.65% על מלוא סכום השכירות, החל מהיורו הראשון וללא יכולת לקזז הוצאות מוכרות.

מס הכנסה Tax income או IT

מס הכנסה : מס ההכנסה בקפריסין למשקיעים זרים הוא פרוגרסיבי (מדורג) כאשר כל אינדיבידואל פטור מתשלום מס על הכנסה שנתית של מתחת ל 19,500 € : בני זוג נספרים כשני אינדיבידואלים ולכן, אם הנכס/ים שלכם הוא/הם בבעלות משותפת 50%-50% הכנסה של עד 39,000 יורו תהיה פטורה ממס הכנסה.
על 19,500€ הראשונים מהכנסות השכירות פטורות ממס בקפריסין 1,625 יורו לחודש, כל הכנסה משכירות שהיא מעבר תחויב במס פרוגרסיבי לפי החישוב שלהלן:

0% < 19,500€-€

20% < 28,000€- 19,501€

25% < 36,300€ - 28,001€

30% > 60,000€- 36,301€

35% < 60,001€ ומעלה

הוצאות מוכרות שניתן לקזז:

כ-3% פחת שנתי

20% הוצאות אחזקה, שיפוצים ותיקונים (אין צורך להציג קבלות וחשבוניות)
תשלום היטל בריאות 2.65% מסך השכירות השנתי נחשב גם הוא הוצאה מוכרת.
ריבית על הלוואה / משכנתא מבנק קפריסאי בלבד נחשבת הוצאה מוכרת.

היטל בטחון מיוחד SDC מוטל אך ורק על תושבי מס של קפריסין בגין רווחים פאסיביים שהם מקבלים.

מיסוי במדינה בה אתם נחשבים תושבי מס (ישראל).

במדינת ישראל עומדות לרשותכם 2 אפשרויות לשלם מס על ההכנסה מהשכרת נכס שיש בבעלותכם בחו"ל (כל אחד יכול לפתוח תיק במס הכנסה ולבחור את אחד המסלולים)

להלן שני המסלולים :

מסלול ראשון - מסלול 15% "המסלול המהיר" מסלול זה, המתבסס על סעיף 122 א' לפקודת מס הכנסה, מאפשר לכם לשלם מס בשיעור של 15% על ההכנסה שהייתה לכם מהשכרת נכס/ים שלכם בחו"ל, בתנאי שמדובר על פעילות שאיננה מגיעה למימדי עסק. המסלול הזה לא מאפשר לכם לקזז שום הוצאה למעט פחת כ-2% מערך המבנה : שני שלישי משווי מחיר הרכישה של הבית, השליש הנותר זהו מחיר הקרקע ועליו אין פחת. אם אתם כבר עצמאיים בישראל ויש לכם תיק במס הכנסה, תידרשו לדווח על ההכנסות אלה כחלק מהגשת הדו"ח השנתי למס הכנסה. אם אין לכם תיק במס הכנסה ואינכם חייבים להגיש דו"ח שנתי, אתם יכולים להצהיר על הנכס באמצעות טופס מס' 5329-ב' ולדווח על ההכנסות שהיו לכם ממנו עד ה-30 לאפריל של השנה שאחרי.

מסלול שני - תשלום מס שולי מדורג לפי סעיף 121 לפקודת המיסים, כמו כל עצמאי בישראל.

יחיד יכול לבחור לשלם על הכנסתו מהשכרת מקרקעין מחוץ לישראל בהתאם לשיעורי המס הקבועים בסעיף 121 לפקודה כמו מס שולי שמשלם עצמאי, התשלום הוא על הרווח הנקי בלבד. אם בחרת במסלול זה תוכל לדרוש ניכוי הוצאות מוכרות לרבות מס זר ששולם לרשות המיסים במדינה שבה נמצא הנכס (ישנן הוצאות מסוימות שבקפריסין הן מותרות בניכוי ובישראל לא). ליהנות מפטורים אם קיימים, לקזז הפסדים ואף ליהנות מזיכוי על מס ששולם מחוץ לישראל על הכנסה זו. מנגנון זיכוי ממס זר ששולם ותנאיו קבועים בפקודת מס הכנסה והוא חל גם היכן שאין בין המדינות אמנת מס ובלבד שמוטל על ההכנסה מס הן בישראל והן במדינה השנייה. (יחד עם זאת, יש תקנה למניעת כפל מס – חשוב לבדוק זאת עם רו"ח הן קפריסאי והן ישראלי).

איזה משני המסלולים משתלם יותר? במקרים רבים, עוסקים שאין להם תיק במס הכנסה יעדיפו לבצע את הדיווח במסלול ה-15% מכיוון שהוא יותר קל ופשוט ואין וויכוחים עם פקידי מס הכנסה על הוצאות מוכרות וכאלה שאינן מוכרות. היועצו ברו"ח שלכם איזה מהמסלולים משתלם לכם יותר.

4. מסים שיש לשלם בעת מכירת הנכס

בקפריסין מוטל מס על רווחי הון Gains Capital/ Tax או CGT בשיעור 20% על הרווח ההוני מחיר המכירה, פחות מחיר הקניה, עם אפשרות לקזז הוצאות כמו : שיפוצים, שינויים ארכיטקטוניים וגם הוצאות שהיו לכם בעת רכישת או מכירת הנכס , כמו שכ"ט של עו"ד, מס רכישה, דמי ביול, עמלת מתווך, פרסום הנכס וכו'. מעבר לכך, ישנה גם הטבה חד-פעמית בסך €17,086 שממשלת קפריסין מעניקה לכל בעל נכס והוא יכול לנצל אותה, בפעם אחת, או בחלקים לדוגמה : אם רכשתם דירה ב-200,000 יורו ומכרתם אותה ב-350,000 יורו ונוצר רווח הוני של 150,000 יורו, תוכלו לקזז 17,086 יורו ולשלם 20% רק על יתרה , אם הנכס הוא בבעלותם של שני שותפים / בני זוג, ההטבה כפולה. בישראל מוטל מס על רווחי הון בשיעור של 25% . תוכלו לקבל זיכוי ממס זר בגין "המס על רווחי הון" שאותו שילמתם בקפריסין למרות שאין אמנת-מס בין ישראל וקפריסין כך שבסופו של דבר, תשלמו לרשות המיסים של ישראל רק את היתרה.

חישוב של הסכום המדויק בישראל תלוי בכמה פרמטרים ומכיוון שאין אמנת-מס בין ישראל ובין קפריסין, הדיווח על רווח הון בישראל, יהיה בהתאם לדין בישראל , כלומר בהתאם לכללי החישוב המופיעים בפקודת מס הכנסה. שימו לב: ישנה חובה להגיש דיווח על עסקה הונית עד 30 יום מהמכירה ולשלם את המקדמה.

** ישנן סיטואציות שבהן תושבי ישראל צריכים, על פי חוק, להגיש דו"ח שנתי למס הכנסה ולמלא הצהרת הון גם אם הם לא עצמאיים, למשל אם העברתם יותר מחצי מיליון ש"ח לחו"ל בשנת מס מסוימת, או אם יש לכם נכסים בחו"ל בשווי של למעלה משני מיליון ש"ח.

**האמור לעיל מתייחס, אך ורק, למצב שבו יחידים/משפחות, שהם תושבי מס של ישראל הרוכשים דירה על מנת להשכיר אותה לטווח ארוך, ההתייחסות לטווחים קצרים שונה. [תוכלו לקרוא בהרחבה כאן](#)

בעלי חברות? שימו לב, מסלול חיסכון עצום לפניכם!

המחשבה לפתוח את החברה בקפריסין, עוברת בראשם של לא מעט בעלי חברות ישראליות, בוודאי לכאלה שהשירותים והמוצרים שהם מציעים ופעילותם, יכולה לצמוח מפנייה לפלח השוק הבינלאומי. קפריסין היא אמנם מדינה קטנה ומונה כמיליון ורבע תושבים, אך ההזדמנויות העסקיות שהיא מציעה הן עצומות. חברות בינלאומיות גדולות כמו חברות פורקס, גוגל, אמדוקס ומייקרוסופט כבר הבינו את ההזדמנות והקימו שלוחה של החברות שלהן בקפריסין, וליתר דיוק באזור המסחרי של לימסול. הממשל הקפריסאי מעודד השקעות זרות באי ומעניק הטבות יוצאות דופן ליזמים שבחרים להשקיע ולפתח את האי. תהליך הקמת החברה, לרוב הוא תהליך פשוט ומהיר שמסתיים תוך מספר ימים. אין בכוונת הממשל הקפריסאי להקשות על היזמים הישראליים והזרים.

לא מעט בעלי חברות ישראליות רוצים לחסוך כסף. עלות ניהול חברה בישראל היא מהיקרות בעולם ומס החברות עומד היום על 23% כפול ממס החברות בקפריסין. שיעור מס החברות בקפריסין הינו מן הנמוכים בעולם ויכול להגיע לכ-10% בלבד בנוסף, הוא אינו מוטל, בדרך כלל, על הכנסות פסיביות של החברה. (הכנסה פסיבית שונה מהכנסה פעילה והכנסות מתיקי השקעות במגוון דרכים. הכנסה פסיבית מוגדרת בדרך כלל כזרם של הכנסה שנצבר עם מעט מאמץ, והיא נקראת הכנסה פסיבית פרוגרסיבית כאשר יש מעט מאמץ אשר נדרש מן הפרט המקבל את ההכנסה הפסיבית על מנת להגדיל את זרם ההכנסות. דוגמאות להכנסה פסיבית כוללות הכנסות מהשכרה וכל פעילות עסקית שבה בעל הרווחים אינו משתתף באופן מהותי במהלך השנה. כגון הכנסות מדמי שכירות, הכנסות מתמלוגים, מדיווידנד ומריבית, מדמי מפתח וכדומה)

לקפריסין רשת רחבה של אמנות מס עם מדינות שונות בעולם אשר מבטלות או מפחיתות משמעותית את שיעורי ניכוי המס במקור על דיבידנדים, ריביות ותמלוגים המשולמים ממדינות אלו. לציין שנכון לרגע זה, ישראל אינה נמנית בין המדינות המקיימות אמנות מס עם קפריסין, יחד עם זאת, מדברים על אמנות מס בסוף שנת 2024 או תחילת 2025. אמנות אלו מונעות כפל מס ביותר מ-34 מדינות כך שאת החיסכון באופן מידי. מתכננים לחלק דיבידנדים או לשלם תמלוגים ורווחי הון? בקפריסין לא תחויבו במס בגינם (למעט בעסקאות מקרקעין המצויים בשטחי קפריסין).

קפריסין חתומה עם מדינות רבות בעולם על אמנות למניעת כפל מס שמונעות גביית כפל מס על הכנסות שונות, ומונעות או מפחיתות את שיעורי ניכוי המס על דיבידנדים, תמלוגים וריביות ששולמו במדינות החתומות. יש לציין כי ישראל וקפריסין טרם חתמו על אמנה למניעת כפל מס, אך בימים אלה ממש עומלות שתי המדינות על גיבוש האמנה וכתבתה. משום שלא קיימת עדיין אמנות מס בין שתי המדינות, היתרון הגלום במס החברות הנמוך למשל, יכול להפוך לחיסרון, כך שאם תוכח **שליטה** **בחברה מישראל ולא מקפריסין**, תחויב החברה במס כפול- 23% לישראל, ו-12.5% לקפריסין. מכאן, עולה חשיבות ההיוועצות במומחים בתחום על מנת לבצע תכנון מס נכון להפחית את השיעורים החייבים במס.

מאחר וקפריסין חברה באיחוד האירופי, אם תרשמו בה את חברתכם תוכלו גם אתם ליהנות מפטור ממע"מ על כל עסקאות הסחר שתבצעו בתוך מדינות האיחוד וכן מהטבות נוספות. אופן רישום החברה בקפריסין בלא תלות בסוג החברה אותה תבחרו להקים (ראו בהמשך), תוכלו להגיש בצורה מקוונת באמצעות מערכת ההגשה האלקטרונית של רשם החברות.

לרישום חברה בקפריסין יתרון משמעותי מאוד והוא שקפריסין חברה באיחוד האירופי, כך שהיא פועלת תחת תקנות סחר ומס שמתואמות עם מדינות חברות אחרות. המשמעות היא שעבור עסקאות B2B בין חברות בתוך האיחוד האירופי, חל לעתים קרובות במנגנון המע"מ "חיוב הפוך", מה שיכול לפשט את תהליך המיסוי. בנוסף, הנחיות האיחוד האירופי מכוונות למנוע מיסוי כפול על רווחים המועברים בין מדינות, מה שמיעל מאוד את ניהול ההשקעות ברחבי האיחוד האירופי.

לבקשה יש לצרף מספר מסמכים אודות החברה:

תזכיר תקנון החברה מתורגם לשפה היוונית חתום על ידי בעלי המניות טופס רישום הצהרת מעסיקים לגיוס עובדים.

העתק תעודת זהות או דרכון או תעודת רישום תושב זר של המעסיק.

העתק תעודת ההתאגדות ותעודת הדירקטוריון (במקרה של חברה בע"מ).

העתק הסכם שותפים ותעודת רישום שותפות (במקרה של שותפות).

מידע אודות הדירקטורים ובעלי המניות של החברה ועוד....

בנוסף תידרשו למינוי של נציג מקומי, מען קפריסאי והגשת דוחות שנתיים לרשויות, אם האנונימיות חשובה לכם, תוכלו לשמור על סודיות זהותם של בעלי המניות בחברה ולא לחשוף את שמותיהם. רשות המיסים הישראלית שמה לה למטרה לעקוב אחר בעלי החברות שמבקשים להישאר אנונימיים ועלולה לדרוש מהממשל הקפריסאי לחייב אתכם במיסים שונים, אך בעזרת עורך דין ורו"ח / יועץ מס שמומחים בתחום החברות, הכוונה משכילה תוכלו למזער את חבות המס לממשל הקפריסאי והישראלי.

רישום מקוון או רישום בבנק הדואר

על מנת להירשם יש לשלם אגרה בגובה 165 יורו, או 235 יורו במקרה של חברה ללא הון מניות. התשלום יתבצע באשראי בלבד. אם בחרתם שלא לרשום את החברה בצורה מקוונת, תוכלו להגיש את הבקשה גם בדואר. לבקשה זו יש לצרף את אותם המסמכים הרלוונטיים, בנוסף למסמך המעיד על כתובת המשרד הרשום של החברה, מידע אודות הדירקטורים הראשונים, מזכירות החברה ועוד.

האגרה ברישום בדואר היא 165 יורו, ובמקרה ונדרש הליך מזורז יש לשלם אגרה נוספת של 100 יורו, כאן תוכלו לשלם במזומן, בצ'ק או באמצעות העברה בנקאית.

פנייה אל רשם החברות

למרות שמדובר בתהליך מהיר ופשוט יחסית, הוא לא חף לגמרי ממורכבות וסיבוכים. לא מעט דברים עשויים להשתבש אם לא ננהל את התהליך בהתאם לדרישות ולחוק הקפריסאי, שנשען כמובן על חוקי הרגולציה הבריטית. עורך דין טוב ישראלי או קפריסאי יהיה חייב ללוות את התהליך מול רשם החברות, כדי להבטיח שהתהליך אכן יהיה מהיר ויעיל. ראשית יש לרשם החברות ולכנס הנכסים הרשמי בקשה לאישור שם החברה ולצרף את כל המסמכים הרלוונטיים. תפקידו של עורך הדין הוא ללוות ולסייע בהכנת כל המסמכים הנדרשים ופתיחת חשבון הבנק כדי להכין את השטח לקראת התאגדות החברה. לאחר הגשת כל מסמכי הבקשה לרשם ותשלום האגרות הנלוות, התהליך יוצא לדרך. ככל שלא יהיו טעויות או מסמכים חסרים, תונפק לכם תעודת התאגדות תוך תקופה שלרוב לא תעלה על 10 ימים.

סיום רישום החברה ברשויות המיסים ופתיחת חשבון בנק קפריסאי

כל החברות הנרשמות בקפריסין נדרשות להירשם ברשות המיסים ולקבל מספר זיהוי מס ומספר רישום במע"מ ובביטוח הלאומי, ממש כמו בישראל. המעסיקים מחויבים בביצוע הפקדות לקרנות ביטוח לאומי, פיצויי פיטורין, ימי חופשה ופיתוח משאבי אנוש עבור כל אחד מהעובדים ששכרו, ההפקדות לא יפחתו מ-200 אירו לשבוע או 700 אירו לחודש.

כחלק מהגשת הבקשה לפתיחת החברה, יהיה עליכם לנסח בזיכרון דברים, את תקנון החברה, מסמך בעלי מניות והסכם מייסדים. עורך הדין המלווה אתכם יבחן את המסמכים לפני ההגשה ויודא כי העסק עומד כעת בכל הדרישות על מנת להקים חברה באופן חלק וללא סיבוכים מיותרים. בכל מקרה, כדי למסור את תקנון החברה, יהיה עליכם להחתים עורך דין בעל רישיון מטעם לשכת עורכי הדין בקפריסין. [על סוגי החברות תוכלו לקרוא בכתבה המלאה](#)

בעלי חברות ישראליות בקפריסין, שימו לב, שראלים בעלי נכסים וחברות בקפריסין היוונית – שימו לב, אתם על הכוונת! רשות המיסים פתחה במבצע לאיתור נכסים ותחייב תשלומי מס עד גובה של 50%!

בתקופה האחרונה פנו בעלי עסקים ובעלי חברות בקפריסין למשרדי עורכי דין וזאת לאחר שקיבלו פניות מרשות המיסים, בין היתר נדרשו להצהיר אל נכסים והכנסות באי. בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" ובעקבות קופת המדינה המתרוקנת ובמסגרת המאבק בהעלמות מס והון שחור, רשות המיסים פתחה במבצע לאיתור נכסים, הכנסות וחברות של ישראלים בקפריסין שלא מדווחים על הכנסותיהם בטענה כי החברות הם תושבי האי, בעוד שבפועל הם לא ניתקו את תושבותם הישראלית. בשנים האחרונות הפכה קפריסין ליעד אטרקטיבי, בין היתר הודות למדיניות מס שזיכתה אותה בכותרת – אחד ממקלטי המס האחרונים בעולם. הקורונה, ובהמשך המחלוקת סביב הרפורמה המשפטית, חיזקו את מגמת הרילוקיישן, וגם מלחמת "חרבות ברזל" הטתה את הכף עבור רבים, ובזמן שהעניין הישראלי באי גובר, כך גם עניינה של רשות המיסים. הרשות מחפשת עסקים שמנוהלים על ידי שותף או שניים ישראלים, המעסיקים כמה עובדים בקפריסין, שולטים ומנהלים את החברה מישראל. הכנסה שנתית עד 19,500 יורו פטורה ממס, הכנסה מעל סכום זה חייבת במס בשיעור מס פרוגרסיבי מ-20% עד 35%, כאשר השיעור הגבוה ביותר חל על הכנסה העולה על 60 אלף יורו. משקיע שגר בקפריסין ואינו תושב, כמו ישראלים רבים, לא חייב במס על הכנסות מחו"ל, זאת ועוד, אותו משקיע נהנה מאפס מס על רווחים הנובעים מסילוק השקעות או מניות, אגרות חוב ואופציות, בנוסף, עובד שהיה תושב חוץ ועבר לקפריסין וכרגע עובד בחברה קפריסאית, זכאי לפטור ממס הכנסה על 50% מהשכר בקפריסין למשך עשר שנים.

שיעור מס החברות בקפריסין עומד על 12.5% ועם הכוונה נכונה, הוא יכול להגיע אף ל 2.5%, תוספו לכך שאין מיסוי על משיכת דיבידנד, קפריסין הפכה למקלט מס מבוקש ולגיטימי עבור משקיעים ואנשי עסקים ישראלים שזיהו את הפוטנציאל ואת סכומי הכסף שהם יכולים לחסוך הן במיסוי והן במחירי הנדל"ן, והכל במרחק של 40 דקות טיסה מישראל. על פי הערכות, בין 10-20 אלף ישראלים מתגוררים בקפריסין, כאשר רבים מהם לא עברו להתגורר באי אך פועלים בו בתחומי ההייטק, הפינטק, הפורקס והשקעות הנדל"ן. [לכתבה המלאה](#)

מה זה Non-domicile Status (Non-dom) ואיך זה עוזר לכם לחסוך מיסים?

קפריסין גובה מיסים על "הכנסות אישיות" בשלושה ערוצים שונים:

- א. מס הכנסה אישי Tax Income Personal מוטל על כל מי שנחשב תושב מס של קפריסין, על ההכנסה שלו מכל מקום בעולם, למעט ההכנסה שלו מרווחים פאסיביים בגין דיווידנדים חלוקת רווחים מחברות שהוא שותף בהן ו income interest רווחים הוניים / ריבית וגם על מי שאינם תושבי מס של קפריסין, על רווחים מסוימים המופקים בשטח האי.
- ב. היטל בטחון Contribution Defence Special או SDC מוטל אך ורק על תושבי מס של קפריסין בגין רווחים פאסיביים שהם מקבלים, מכל מקום בעולם מרווחים פאסיביים בגין דיווידנדים חלוקת רווחים מחברות שהוא שותף בהן ו income interest וגם על הכנסה מהשכרה של נכסים למגורים שבבעלותם- תשלום שהוא מעבר למס הכנסה.
- ג. היטל בריאות GHS מוטל על כל תושב מס של קפריסין בגין כל הכנסה שיש לו, מכל מקום בעולם ומוטל גם על מי שאינו תושב מס של קפריסין, אך מייצר הכנסה באי לדוגמה: ישראלי שאינו מתגורר בקפריסין, אך יש לו דירות באי, שאותן הוא משכיר. עקרונית, כל אדם שמתגורר באי יותר מ 183 ימים בשנה קלנדרית נחשב כ "תושב מס" של קפריסין וצריך על פי חוק, להוציא Number Identification Tax ולדווח על הכנסותיו לרשויות המס של קפריסין. אנשים רבים לא עושים זאת בעיקר פנסיונרים ואנשים עם הכנסה פאסיבית מחו"ל אבל באופן רשמי זה החוק.
- ד. עקרון, אין בקפריסין מיסוי על "רווחי הון", חוץ מאשר רווח המופק ממכירתו של נכס נדל"ני בקפריסין עצמה. יש פטור מלא ממס על רווחים מהשקעות בבורסה, קריפטו, קרנות הון סיכון וממכירת נדל"ן בחו"ל מחוץ לקפריסין.
- ה. כדי לעודד זרים בעלי אמצעים לבוא לגור באי ולהשקיע בו את כספם, החליטה ממשלת קפריסין להעניק פטור של 17 שנים, מכל המיסים של ה SDC לזרים שאינם ממוצא קפריסאי. פטור זה נקרא Domicile Non או בקיצור Non-dom כלומר אנשים: שמקום התושבות המקורי שלהם אינו באי.

מה זה אומר מבחינתו של אזרח ישראלי, העובר להתגורר בקפריסין?

תוכל להקים חברה בע"מ בקפריסין ולמשוך רווחים ב 0% מס, בתנאי שאינך מושך משכורת - אלא רק דיבידנדים. עדיין תצטרך לשלם 2.65% על כל הכנסה שאותה תמשוך בגין היטל בריאות GHS אך לא מדובר בסכומים גבוהים. חברה שתירשם בקפריסין ותספק שירותים ללקוחות בישראל, תוכל לחסוך המון כסף תחת סעיף חסכון במיסים.

12.5% מס חברות + 0% מס על משיכת רווחים + 2.65% היטל בריאות על כל משיכת רווחים לחשבון האישי - לא כולל רווחים של החברה שנשארו בחשבון החברה ולא חולקו. כמובן שרצוי מאוד לאותם ישראלים לנתק את תושבות המס שלהם בישראל, שהרי אין טעם לחסוך במס בקפריסין, רק כדי לשלם אותו בארץ.

ישנם עוד "בונוסים" משמעותיים שניתן ליהנות מהם בתור מי שנחשבים Non-dom כמו לא לשלם SDC על הכנסה מהשכרה של נכסי מגורים שבבעלותכם רק מס הכנסה.

איך מקבלים את הפטור?

אדם שבא לגור בקפריסין וקיבל אשרה המעניקה לו את הזכות לגור באי, צריך להנפיק מרשות המיסים Tax Identification Number וזה לא משנה על איזו אשרה הוא נמצא באי. לאחר מכן הוא יכול לבקש באמצעות רואה החשבון הקפריסאי שלו, את ה Domicile Non שלו.

כדי לעשות זאת, יש לספק הוכחה שאביו של מבקש הבקשה איננו יליד קפריסין - כלומר שהמבקש איננו "ממוצא קפריסאי", באמצעות אחד מהמסמכים הבאים:

תעודת לידה של אביו של המבקש, ממשד הפנים, בעברית ואנגלית + חותמת אפוסטיל מבקשים לקבל בעברית ובאנגלית כדי לחסוך הוצאות תרגום.

אם אביו של המבקש לא נולד בישראל, אפשר להוציא "תמצית רישום" ממשד הפנים, לעשות לה

תרגום ולשים חותמת אפוסטיל ממשד החוץ בירושלים.

אם אביו של המבקש נפטר, אפשר להוציא "תעודת פטירה" ממשד הפנים, לעשות לה תרגום ולשים חותמת אפוסטיל ממשד החוץ בירושלים. בעלי חברות, [תוכלו לקרוא בהרחבה כאן](#)





טורובסקי

שיווק דיגיטלי וניהול נכסים
בקפריסין היוונית

המדריך המלא למשקיע המתחיל בקפריסין

www.invest-cyprus.co.il

052-7724494



נעים להכיר, אני גילי צוק-טורובסקי, בת 50, מתווכת מנהריה.

המסע שלי התחיל לפני שנה. אחרי 25 שנים שבהן הייתי יועצת עסקית ומנהלת מכירות בחברות בינלאומיות, האחרונה שבהן הייתה גלידות נסטלה בתקופת הקראנצ' פיסטוק, אחרי שניהלתי עשרות סוכני שטח, שכירים ופריילנסרים, ואחרי שעמדתי במחזורי מכירות של 15 מיליון ₪ בחודש, החלטתי לצאת לדרך עצמאית.

עברתי בהצלחה את מבחן המתווכים (שהיה קשוח בטירוף) ורציתי למצוא נישה שבה אוכל לעבוד כל השנה, בלי קשר למה שקורה אצלנו במדינה. את הפתרון מצאתי בקפריסין היוונית, בפאפוס, לימסול ולרנקה. במשך שנה שלמה למדתי את הנישה הזו של קפריסין הבדלים בין קפריסין התורכית ליוונית, אחוזי התשואה בכל אחת מהערים, חתכי האוכלוסייה, עקבתי אחר דו"חות הנדל"ן של הבנק הקפריסאי המרכזי והגעתי למסקנה שאני במקום הנכון. במקביל לכך פיתחתי רשת קשרים רחבה מאד עם עורכי דין, יועצי מס, יועצי משכנתאות קפריסאים, ראוי חשבון וכל מי שיוכל לתת לי מענה לעסקאות. בקפריסין יש מעל 1,000 יזמים, התחלתי לפלח את הטובים והנחשבים שביניהם ובחרתי לייצג חמישה מהם בלבד. הם הכי אמינים, בעלי מוניטין באי - כי מעל הכל זה השם שלי שמונח פה על הכף. כיום אני עובדת עם עשרות מתווכים ויועצי משכנתאות ומציעה להם שירותי אאוטסורסינג לתיווך עסקאות בקפריסין. [האתר שלי](#) מציע כתבות מקצועיות שמתחדשות על בסיס שבועי, ומגוון של עשרות נכסים מכל הסוגים, בכל טווחי המחירים.

[תהיו חברים בפייסבוק](#)

[תעקבו באינסטגרם](#)

[תעקבו בטיקטוק](#)

הצטרפו לקבוצת הווצאפ שלי [חדשות הנדל"ן מקפריסין](#)

מוזמנים להתייעץ בכל עניין וללא התחייבות [בווצאפ שלי](#)



www.invest-cyprus.co.il



052-7724494



גילי צוק טורובסקי
השקעות נדל"ן בקפריסין היוונית



[gili_invest_cyprus](#)



[invest_cyprus_gili](#)



[Cili Tsuk Turovsky](#)