

KIBRIS - KISA VADELİ KİRALAMAYA İLE İLGİLİ VERGİ HUSUSLARI

Aşağıdaki bilgiler Kıbrıs'ta kısa süreli kiralama servisine ilişkin geçerli olabilecek vergi gereksinimleri öğrenmenize yardımcı olacak bir rehberdir.

Vergi yükümlülüklerinize ilişkin güncel kalmak ve vergi yükümlülüklerinizi zamanında yerine getirmek çok önemli hususlardır. Zamanında beyan hazırlanması, beyan edilmesi ve ödemenmesi sizlerin sorumluluğundadır.

Eğer Kıbrıs'ta kısa süreli konaklama / kiralama hizmeti sunuyorsanız, aşağıdaki vergi çeşitlerini anlamış olduğunuza ve sizin için geçerli olanların zamanında ödendiğinden emin olunuz;

- Gelir Vergisi
- Özel Savunma Katkısı (SDC)
- Katma Değer Vergisi (KDV)

Dikkatinizi çekeriz ki; bu bilgiler kapsamlı değildir ve yasal danışma amaçlı düzenlenmemiştir. olması amaçlanmamıştır. Yerel vergi yükümlülükleriniz konusunda emin değilseniz, bu konuyu Yerli Dairelere danışarak veya sorumlu profesyonel danışmanlara başvurarak yardım almanızı öneririz.

Bu bilgiler gerçek zamanlı güncellenmemektedir ve bu nedenle yasalar veya prosedürlerin geçerli olduğunu teyit etmeniz gerekmektedir.

GELİR VERGİSİ

Kıbrıs'ta gelir elde ediyorsanız, vergi dairesine bu gelir üzerinden yüzdelerle ödemeniz gerekli olacaktır. Aşağıda, Kıbrıs'ta kısa süreli kiralamalardan elde edilen gelire ilişkin ortaya çıkabilecek vergi yükümlülükleri ve bu verginin Kıbrıs'taki vergi dairesine nasıl ödenebileceğine dair bazı bilgiler yer almaktadır.

Kıbrıs'ın vergi yılı 1 Ocak-31 Aralık arasında çalışır.

Kıbrıs'ta Gelir Vergisine tabi olma durumu:

Her hangi bir vergi yılında vergiye tabi olan gelir toplamı EUR19.500'ü geçmesi durumunda, ilgili kişi vergiye tabi olacaktır. Vergi yükümlülüklerinize ilişkin yardıma ihtiyacınız varsa, sorumlu danışmanlara başvurmanızı öneririz.

Kısa süreli kiralamadan elde edilen gelire ilişkin vergi kuralları:

Kısa süreli kiralamadan elde edilen gelir aşağıda 'Kıbrıs'ta gelir vergisi oranları' altında belirtilen vergi oranlarına tabi olmaktadır.

Kıbrıs'ta vergiyi beyan etme:

Kişisel gelir vergisi beyannamesi (form TD1) elektronik olarak beyan edilmelidir. İlgili form Taxisnet sistemi aracılığıyla beyan edilmektedir.

Kıbrıs'ta vergiyi beyan etme tarihi:

Gelir vergisi beyannamesi doldurmak ve ilgili borçları ödemek için son tarih, vergi yılının bitimini izleyen yılın 31 Temmuz'udur. Örneğin, 2018'in vergi beyannamesini beyan etme ve ilgili verginin ödenmesi 31 Temmuz 2019'a kadar yapılması gerekmektedir.

Kıbrıs Vergi Dairesinin iletişim bilgileri:

Kıbrıs'taki Gelir ve Vergi dairesinin iletişim bilgileri aşağıdaki web sitesinde bulunabilir:

- Vergi Departmanı <http://mof.gov.cy/en/departments/tax-department>

Kıbrıs gelir vergisi oranları:

Kıbrıs'ta gelir vergisi oranları aşağıdaki gibidir:

- Yok - €19.500'e kadar yok
- €19.501 - €28.000 arası -% 20
- €28,001 - €36.300 arası -% 25
- €36.300 - €60.000 arası -% 30
- Gelir €60.000'yi geçmesi durumunda -% 35

Kısa vadeli kiralamalara ilişkin gelirden düşülebilecek tipik giderler:

Kira gelirlerine ilişkin aşağıda belirtilen giderler gelirden indirilebilir gider gibidir:

- Kiralanan emlağa ilişkin ödenen borç/ipotek faizi;
- Bina değeri üzerinde aşınma ve yıpranma payları;
- Brüt kira geliri üzerinden % 20 kesinti yapılması

Vergi amortismanı için kullanılabilir kesintiler (örneğin sermaye indirimleri / aşınma ve yıpranma):

33.33 yıllık bir süre için inşaatın bedeli üzerinden yıllık % 3 oranında kesinti yapılabilir.

Yerleşik olmayan bireyler için Kıbrıs gelir vergisi yükümlülüğü:

Eğer Kıbrıs'ta yerleşik olmayan bir kişiyse, Kıbrıs'ta elde ettiğiniz gelir "Kıbrıs gelir vergisi oranları" başlığı altında belirtilen vergi gruplarında ve oranlarında vergiye tabi olursunuz.

Kıbrıslı vergi yükümlüsünün yabancı kira gelirine ilişkin Kıbrıs'taki gelir vergisi yükümlülükleri:

Eğer Kıbrıs'ın bir vergi mukimi iseniz, aldığınız herhangi bir yabancı kira geliri Kıbrıs'ta gelir vergisine tabi olacaktır.

Koşullara bağlı olarak çifte vergi kredisi mevcuttur.

Ödenen genel emlak vergileri

Mülk, çöp ve kanalizasyon vergileri yerel belediyeler ve kanalizasyon konseyleri tarafından uygulanmaktadır.

Kıbrıs'taki Sermaye vergileri

Kıbrıs'ta taşınmaz malların elden çıkarılmasından elde edilen kazanç üzerinden % 20 oranında Sermaye Kazanç Vergisi (CGT) uygulanır. Bu, söz konusu taşınmaz mallara doğrudan sahip olan şirketlerde hisselerin elden çıkarılmasından elde edilen kazanımları da içermektedir.

CGT, aşağıdakilerin % 20'si oranında hesaplanır:

- Satış hasılatından enflasyona göre düzeltilmiş maliyet ve varlığın alınması/ elden çıkarılması ile doğrudan ilgili giderlerin düşülmesi sonrası kalan kazanç üzerinden (örneğin, koşullara bağlı olarak, ilgili borç faiz giderleri, transfer ücretleri, hukuki giderler vb.).

CGT satış gerçekleştiği sırada ödenir.

Diğer

Parlamento şu anda kısa vadeli kiralamaların vergilendirilmesini etkileyebilecek yeni mevzuatın uygulanmasını inceliyor.

Örnek Gelir Vergisi Hesaplaması		
Maria, Bařta 2 yatak odalı bir daireye sahiptir. Hafta sonları yedek odasını kiralyor. Maria yeni dairesini ipotek/borç ile satın aldı ve ipotek faizi ödemektedir.		
2018 yılında elde edilen toplam brüt kira €7.000 idi.		
Maria 2018 yılında bu daireye ilişkin aşağıdaki masrafları ödedi: €500 daire sigortası, yerel emlak vergisi €350, ipotek/borç faizi €1.500 ve elektrik €600.		
		€
Brüt kira geliri		7.000

<i>İndirilebilen giderler:</i>		
	% 20 gider kesintisi *	(1.400)
	İpotek faizi (ipotek faizinin bir kısmı yedek odaya tahsis edilmiştir)	(1.500)
	Aşınma ve Yıpranma indirimi** (binadaki toplam yıpranma payı kısmen yedek odaya tahsis edilmiştir)	(3.600)
Net vergilendirilebilir kira geliri		500
* Doğrudan kira geliriyle ilgili genel masraflar, ör. sigorta, elektrik, vb. Gibi giderler % 20 oranındaki kesintiye dahil edilmiştir.		
** Aşınma ve yıpranma indirimi binanın maliyetine göre hesaplanır (ilgili arazi değeri hariç).		
Ayrıca, eğer Maria Kıbrıs vergi yükümlüsü ve Kıbrıs'ta doğmuş bir mukim ise, €7.000 tutarındaki brüt kira geliri % 2,25 oranında SDC'ye de tabi olacaktır.		

ÖZEL SAVUNMA KATKISI (SDC)

Kira geliri Özel Savunma Katkısına (SDC) da tabi olabilir. Özel Savunma Katkısı oranı şu anda %3'tür, bu orana % 25 indirim uygulandığından dolayı efektif vergi oranı %2,25 olmaktadır. Özel Savunma Katkısı için başka bir indirim mevcut değildir.

Mülk sahibi Kıbrıs mukimi ve vergi vatandaşı değil ise, Özel Savunma Katkısına tabi olmayacaktır.

Kıbrıs mukimi ve vergi vatandaşı ise, brüt kira geliri Özel Savunma Katkısına da tabi olacaktır.

KATMA DEĞER VERGİSİ

Katma değer vergisi kuralları karmaşık olabilir ve sizin özel durumunuz için geçerli olan kuralları anlamak için zaman ayırmalısınız.

Genel olarak, Kıbrıs'ta Katma Değer Vergisi (KDV) tüketim vergisidir. Kıbrıs'ta mal ve hizmet servislerinin çoğu KDV'ye tabidir.

Kıbrıs'ta mal ve / veya hizmet sağlayan bir kişi KDV eklemek ve bunu Kıbrıs vergi dairesine ödemek zorunda kalabilir. Tüm vergilerde olduğu gibi, Kıbrıs'taki olası KDV yükümlülükleriniz hakkında bir vergi danışmanı ile görüşmenizi öneririz.

Misafirlere bir oda kiralıyorsanız, kiralama ücretinize KDV uygulamak ve bu KDV tutarını Kıbrıs vergi dairesine ödemekle yükümlü olabilirsiniz. Kira hizmetini Airbnb sağlamadığından dolayı, kira gelirin yerel KDV yükümlülüklerini dikkate almak ev sahibinin sorumluluğundadır.

Kıbrıs'ta kısa süreli konaklama sağlırsam, misafirlerden KDV almam gerekir mi?

Genel olarak, Kıbrıs'ta iş sahibi olduğu düşünülen şahıslar, KDV yükümlülüğü kriterleri karşılandıktan sonra, servisleri üzerinden KDV ödemek zorundadır.

Şu anda, Kıbrıs'ta, herhangi bir oniki aylık bir süre içinde €15.600 tutarında hizmet vermişseniz veya 30 günlük bir süre içerisinde €15.600 değerinde hizmet sunmayı bekliyorsanız, KDV'ye kayıt olmanız gerekmektedir. Böylelikle, kısa süreli konaklama hizmeti veriyorsanız ve bu kriterleri aşmışsanız, KDV'ye kayıt olmanız gerekir.

Kıbrıs'ta ikamet etmeyen bir şahıs iseniz, ancak kiralanmış taşınmaz mal Kıbrıs'ta ise, kira gelirin yukarıdaki sınırları aşması durumunda KDV için kayıt yaptırmanız gerekecektir.

KDV'ye kaydolmanız ve ücretlendirmeniz gerekip gerekmediğini belirlemede yardıma ihtiyacınız varsa, bir vergi danışmanına başvurmanızı öneririz.

KDV'ye kaydolma konusunda daha fazla bilgi için lütfen Kıbrıs vergi dairesinin [web sitesine](#) bakın.

KDV benim için geçerli. Misafirlerime ne kadar vergi eklemem gerektiğini nasıl belirleyebilirim?

KDV oranları ülkeye göre ve periyodik olarak değişir. Düzenli olarak yerel vergi daireleri ile kontakta geçerek kontrol etmenizi öneririz.

Örneğin, bu belgenin düzenlendiği gün tatil konaklama hizmetlerine ilişkin geçerli KDV oranı %9 olmaktadır.

Ancak, başka KDV oranları da geçerli olabileceğinden dolayı, eklenmesi gereken oranı sorumlu vergi danışmanları ile teyit etmenizi öneririz.

KDV benim için geçerli. Misafirlerimden KDV'yi nasıl alabilirim?

Sunduğunuz hizmete ilişkin KDV eklemeniz gerektiği kararını almışsanız, ilgili KDV'yi misafirlerinizden alıp ilgili KDV tutarını periyodik olarak KDV beyannamesi aracılığıyla Vergi Dairesine beyan etmeniz gerekmektedir.

Kıbrıs'ta KDV beyannamesi periyodik olarak üç aylık dönemler için beyan edilmelidir ve ilgili dönemin beyan süresi ilgili ikinci ayın 10. gününe kadar yapılmalıdır (örneğin Çeyrek 1'e ilişkin KDV beyannamesi 10 Mayıs'a kadar beyan edilmelidir). KDV ödemesi de beyanname ile aynı gün yapılmalıdır.

Kıbrıs'taki KDV kuralları ve yasaları uyarınca, özel kişilere (B2C) sunulan konaklama hizmeti ücretine KDV eklenmesi gerekmektedir.

Bazı formaliteler, misafire fiş veya fatura düzenleme gibi, gerekebilir. Gerekli bilgilere buradan ulaşabilirsiniz.

KDV beyannamelerine ilişkin daha detaylı bilgiye ihtiyacınız olması durumunda Kıbrıs Vergi Dairesine bu [siteden](#) ulaşabilirsiniz.

KDV dahil veya hariç ücretlendirme konusunda ek sorumluluklar mevcut olabilir. Ücretlendirme ve fatura düzenleme sorumluluklarına ilişkin sorumlu vergi danışmanlarına danışmanızı öneririz.