CYPRUS PROPERTY TRANSFER FEES

The agreed purchase price does not necessarily determine the value the Land Registry accepts for transfer-fee purposes.

Before you sign, know whether VAT applies, which Land Registry fees may arise and what evidence supports the value of the property.

1 When are transfer fees paid?

Transfer fees are normally paid by the buyer when the title deed is transferred and registered in the buyer's name, not merely when the sale contract is signed or lodged. Other Land Registry filing fees are separate.

2 How is the fee calculated?

Value band	Standard rate	Usual position where chargeable
First €85,000	3%	50% reduction on fee
€85,001–€170,000	5%	50% reduction on fee
Above €170,000	8%	50% reduction on fee

The bands are progressive. The usual 50% reduction is subject to statutory exceptions, including certain forced-sale acquisitions. If VAT is imposed on the same transaction and property, transfer fees are generally not charged. A statutory anti-undervaluation proviso may apply.

3 A practical example

Fee-assessment value	Indicative fee*
€150,000	€2,900
€170,000	€3,400
Potential difference	€500

*Assumes the transaction is not subject to VAT, ordinary graduated bands and the 50% reduction; not a quotation or a finding of market value.

4 Why can the Land Registry use a different value?

Where the Director is not satisfied that the declared sale price reflects market value at the relevant date, the fee may be assessed on a different market value. Evidence may include comparable transactions and property-specific planning, physical and legal characteristics. The general valuation shown on the title record is a separate statutory concept; it is not automatically the transfer-fee assessment.

5 Disputing an initial assessment

- Pay the initially assessed fee and immediately reserve your rights if you disagree.
- Submit written representations to the Director within 45 days from acceptance of the transfer declaration. A private valuation and supporting evidence may be provided. Rights must be reserved immediately at the transfer stage.
- Under the statutory process, the Director's further assessment is to be completed within three months from the transfer declaration, with the result notified.
- Following notification of a relevant decision, obtain advice urgently about the 30-day court-appeal period under section 80 of Cap. 224. A resulting balance is payable within two months from notification, even if an appeal is filed; overpaid fees are refundable under the statutory procedure.

6 Check VAT separately

New or qualifying pre-first-occupation supplies can carry 19% VAT, with 5% available for the eligible portion of a qualifying main and permanent residence subject to statutory criteria. The general 5% thresholds are 130 m²/€350,000, subject to total 190 m²/€475,000 limits. First-use and transitional treatment must be checked against the current Tax Department guidance; a resale is not automatically "VAT-free" simply because it is marketed as second-hand.

A safe next step

Ask for a written purchase-cost assessment before paying a reservation, signing or setting completion funds aside. We can review title status, contract, transfer-fee exposure, VAT position and the documents needed for completion.

Cyprus Law Chambers offers a complimentary 20-minute introductory call, subject to availability and conflict, identification and engagement checks. Send only non-confidential details at enquiry stage.

ΤΕΛΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το συμφωνημένο τίμημα δεν αποτελεί πάντοτε την αξία που αποδέχεται το Κτηματολόγιο για υπολογισμό μεταβιβαστικών τελών. Πριν από την αγορά, ελέγχουμε τη μεταβίβαση του τίτλου, τον ΦΠΑ και την τεκμηρίωση της αξίας.

1 Πότε πληρώνονται;

Κατά κανόνα, τα μεταβιβαστικά τέλη καταβάλλονται από τον αγοραστή όταν μεταβιβάζεται και εγγράφεται ο τίτλος στο όνομά του. Η υπογραφή ή η κατάθεση πωλητηρίου εγγράφου είναι διαφορετικό στάδιο, με τυχόν χωριστά τέλη κατάθεσης.

2 Πώς υπολογίζονται;

Κλιμάκιο αξίας	Βασικός συντελεστής	Συνήθης εφαρμογή
Πρώτα €85.000	3%	Μείωση 50% επί του τέλους
€85.001–€170.000	5%	Μείωση 50% επί του τέλους
Άνω των €170.000	8%	Μείωση 50% επί του τέλους

Η κλίμακα είναι προοδευτική. Η συνήθης μείωση 50% υπόκειται σε εξαιρέσεις. Όταν επιβάλλεται ΦΠΑ στην ίδια πράξη και στο ίδιο ακίνητο, κατά κανόνα δεν επιβάλλονται μεταβιβαστικά τέλη, με την επιφύλαξη της ειδικής πρόνοιας του άρθρου 10 για δηλωθέν τίμημα που δεν αντανακλά την αγοραία αξία.

3 Παράδειγμα

Αξία υπολογισμού	Ενδεικτικά τέλη*
€150.000	€2.900
€170.000	€3.400
Πιθανή διαφορά	€500

*Υποθέτουμε ότι δεν επιβάλλεται ΦΠΑ, εφαρμόζεται η συνήθης μείωση 50% και δεν υπάρχει ειδική εξαίρεση. Το παράδειγμα δεν είναι εκτίμηση συγκεκριμένου ακινήτου.

4 Γιατί μπορεί η εκτίμηση να διαφέρει;

Ο Διευθυντής του Κτηματολογίου δύναται, υπό τις νόμιμες προϋποθέσεις, να χρησιμοποιήσει αγοραία αξία διαφορετική από το δηλωθέν τίμημα. Η αξιολόγηση μπορεί να στηρίζεται σε συγκριτικά πωλήσεων και στα συγκεκριμένα πολεοδομικά, φυσικά και νομικά χαρακτηριστικά του ακινήτου. Η «γενική εκτίμηση» του Κεφ. 224 δεν ταυτίζεται αυτομάτως με την αξία της συγκεκριμένης μεταβίβασης.

5 Τι γίνεται σε περίπτωση διαφωνίας;

- Καταβάλλεται το αρχικά υπολογισθέν τέλος και επιφυλάσσονται άμεσα τα δικαιώματα του αγοραστή.
- Εντός 45 ημερών από την αποδοχή της δήλωσης μεταβίβασης μπορούν να υποβληθούν έγγραφες παραστάσεις στον Διευθυντή, μαζί με τεκμηρίωση ή/και ιδιωτική έκθεση εκτίμησης. Η επιφύλαξη δικαιωμάτων γίνεται άμεσα κατά τη μεταβίβαση.
- Η περαιτέρω εκτίμηση του Διευθυντή προβλέπεται να ολοκληρώνεται εντός τριών μηνών από τη δήλωση μεταβίβασης και να κοινοποιείται.
- Μετά την κοινοποίηση σχετικής απόφασης, πρέπει να ελεγχθεί αμέσως η προθεσμία δικαστικής έφεσης 30 ημερών του άρθρου 80 του Κεφ. 224. Τυχόν συμπληρωματικά τέλη καταβάλλονται εντός δύο μηνών από την κοινοποίηση, ακόμη και αν ασκηθεί έφεση· τυχόν υπερπληρωμή επιστρέφεται κατά τον νόμο.

6 ΦΠΑ και μεταβίβαση δεν είναι το ίδιο

Σε φορολογητέα παράδοση νέας/μη προηγουμένως εγκατεστημένης κατοικίας μπορεί να εφαρμόζεται 19% ΦΠΑ ή 5% στο επιλέξιμο τμήμα πρώτης κύριας και μόνιμης κατοικίας. Τα βασικά όρια του 5% είναι 130 τ.μ. και €350.000 για το επιλέξιμο τμήμα, με συνολικά ανώτατα όρια 190 τ.μ. και €475.000. Εξετάζονται επίσης η πρώτη χρήση, η διαδικασία TFA και τυχόν μεταβατικές διατάξεις.

Πριν από τη δέσμευση

Ζητήστε τεκμηριωμένο προϋπολογισμό κόστους αγοράς: τίτλος, υποθήκες, μεταβιβαστικά, ΦΠΑ, συμβόλαιο, βεβαιώσεις και ημερομηνία ολοκλήρωσης.

Το Cyprus Law Chambers προσφέρει εισαγωγική επικοινωνία 20 λεπτών χωρίς χρέωση, κατόπιν διαθεσιμότητας και ελέγχου σύγκρουσης συμφερόντων, ταυτοποίησης και ανάληψης εντολής.

Official references | Επίσημες πηγές

Cap. 219 – Lands and Surveys (Fees and Rights) Law: https://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/0_219/full.html

Cap. 224 – Immovable Property (Tenure, Registration and Valuation) Law: https://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/0_224/full.html

Department of Lands and Surveys – Sale / Exchange process and forms N.270, N.313: https://portal.dls.moi.gov.cy/application_forms/polisi-antallagi/

Official DLS transfer-fee calculator: https://portal.dls.moi.gov.cy/alles-ypiresies/ergaleia/ypologismos-telon-metavivasis/

Cyprus Tax Department – VAT and immovable property: https://www.gov.cy/mof-tax/documents/f-p-a-kai-akiniti-idioktisia/

Tax Department – 5% VAT application and guidance: https://www.gov.cy/mof-tax/documents/meiomenos-syntelestis-f-p-a-5/

Department of Lands and Surveys – General valuations FAQs: https://portal.dls.moi.gov.cy/geniki_ektimisi_category/enimerosi/geniki-ektimisi/synitheis-erotiseis/

CYPRUS LAW CHAMBERS | Property law: https://www.papacleovoulou.com/services-1/cyprus-property-law

CYPRUS LAW CHAMBERS | Νομικές υπηρεσίες ακινήτων: https://www.papacleovoulou.com/el/services-1/cyprus-property-law

Indicative property transfer-fees calculator: https://www.papacleovoulou.com/cyprus-property-fees-calculator

Contact | Επικοινωνία: https://www.papacleovoulou.com/contact

Legislative reform | Νομοθετική μεταρρύθμιση

As at 21 November 2026, an announced policy to simplify transfer-fee assessment, including possible greater reliance on the declared sale price, must not be presented as an enacted replacement of the rules cited above. Monitor enacted changes and DLS official guidance before publication of revised legal guidance.

Government Strategic Fiscal Policy Framework 2027–2029 (June 2026): https://www.gov.cy/media/sites/11/2026/06/Public-Finance-Plan-2027-29-GR.pdf