



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
X kadencja

Druk nr 419-A
Warszawa, 12 czerwca 2024 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 36 ust. 1a regulaminu Sejmu wnoszę **autopoprawkę** do poselskiego projektu ustawy:

**- o zmianie ustawy o podatku od czynności
cywilnoprawnych.**

(-) Dorota Olko

Przedstawiciel Wnioskodawców

AUTOPOPRAWKA

do poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych (druk nr 419)

W poselskim projekcie ustawy o zmianie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych (druk nr 419) w art. 1 wprowadza się następujące zmiany:

1) w pkt 1:

a) w lit. a w tiret drugim, w dodawanej lit. c we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „ww. nieruchomości” zastępuje się wyrazami „tych nieruchomości”,

b) w lit. b po dodawanym ust. 6 dodaje się ust. 7-10 w brzmieniu:

„7. W przypadku, gdy do przyrzeczonej umowy sprzedaży mają zastosowanie stawki podatku, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c, zawierając umowę przedwstępną lub rezerwacyjną, sprzedający jest obowiązany poinformować o tym fakcie kupującego oraz odebrać od kupującego oświadczenie, że jest on świadomy tego faktu i chce zawrzeć umowę mimo objęcia jej wyższą stawką podatku. W przypadku niepoinformowania lub nieodebrania od kupującego oświadczenia, kupujący ma prawo odstąpić od umowy, a zatek lub inne opłaty poniesione przez kupującego na rzecz sprzedającego są niezwłocznie zwracane w całości kupującemu.

8. Na wniosek sprzedającego naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości może wydać decyzję o odstąpieniu od stosowania stawki podatku, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c, i zastosowaniu stawki podatku, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a.

9. Decyzja, o której mowa w ust. 8, może zostać wydana wyłącznie w przypadku uzasadnionym ważnym interesem sprzedającego, w szczególności w postaci przymusowego położenia sprzedającego, choroby sprzedającego lub członka jego najbliższej rodziny lub w związku z istotną zmianą sytuacji życiowej sprzedającego, której nie dało się przewidzieć w momencie nabycia nieruchomości.

10. Minister właściwy do spraw finansów publicznych określi, w drodze rozporządzenia, wzór wniosku, o którym mowa w ust. 8, mając na względzie konieczność uzyskania wyczerpującego opisu ważnego interesu wnioskodawcy oraz zapewnienia sprawnej obsługi wnioskodawców.”

2) w pkt 2 w dodawanym art. 7b dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. W przypadku gdy kupujący zawiera kilka odrębnych umów sprzedaży udziału we własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, a udziały te dotyczą tego samego lokalu, wszystkie te umowy

sprzedaży traktowane są jako jedna umowa sprzedaży na potrzeby dokonania obliczenia, o którym mowa w ust. 1.”.

UZASADNIENIE

Autopoprawka do poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych zgłoszona zostaje w odpowiedzi na najważniejsze uwagi zgłoszone do projektu w debacie publicznej oraz w opiniach ekspertów Kancelarii Sejmu.

Zmiana zawarta w pkt 1 lit. a ma charakter redakcyjny.

W pkt 1 lit. b zawarte zostały dwie zmiany. Dodawany w art. 7 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych ust. 7 reguluje kwestię obowiązku poinformowania kupującego przez sprzedającego na etapie umowy przedwstępnej (niezależnie od tego, jak zostanie ona nazwana) o tym, że w przypadku przyrzeczonej umowy sprzedaży obowiązywać będzie podwyższona stawka PCC. W przypadku, gdy sprzedający nie poinformuje o tym kupującego lub nie odbierze stosownego oświadczenia, kupujący zyska prawo odstąpienia od umowy bez utraty zadatku. Projektowany przepis znacząco wzmacnia ochronę kupującego lokal.

W dodawanych w art. 7 ustawy o PCC ust. 8-10 uwzględniono sytuację sprzedających, którzy nie są flipperami, ale z przyczyn losowych będą musieli sprzedać lokal mieszkalny w okresie krótszym niż 36 miesięcy od jego nabycia. W takiej sytuacji sprzedający będzie mógł zwrócić się do właściwego naczelnika urzędu skarbowego z wnioskiem o odstąpienie od stosowania podwyższonej stawki podatku. Decyzja będzie mogła zostać wydana wyłącznie w przypadku uzasadnionym ważnym interesem sprzedającego, np. kiedy potrzeba sprzedaży lokalu związana jest z rozwodem, powiększeniem rodziny, koniecznością objęcia opieką chorego członka rodziny itd.

Zmiana zawarta w pkt 2 polega na dodaniu do dodawanego art. 7b ust. 4, zgodnie z którym na potrzeby art. 7b ust. 1 zawarcie przez kupującego kilku umów sprzedaży udziału we własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu uznawane będzie za zawarcie jednej umowy, o ile wszystkie te umowy dotyczą jednego lokalu. Dzięki proponowanej zmianie art. 7b, który ma na celu ograniczyć kupowanie kolejnych mieszkań na cele inwestycyjne, nie będzie dotyczył sytuacji, gdy umowy sprzedaży zawierane są w celu np. wykupienia kolejnych udziałów w mieszkaniu, które zostało w ten sposób „podzielone” między spadkobierców.

Należy przypomnieć, że zgodnie z uzasadnieniem projektu zmiany podatkowe zawarte w projekcie ustawy mają służyć celom pozafiskalnym, ale mogą przyczynić się – jak wskazali także eksperci Kancelarii Sejmu w Ocenie Skutków Regulacji – do nieznacznego, trudnego do oszacowania zwiększenia dochodów części gmin. Zmiany zaproponowane w autopoprawce sprawiają, że przewidywany wzrost dochodów gmin zostanie nieznacznie ograniczony (projektowane art. 7 ust. 8-10 i art. 7b ust. 4 ustawy o PCC). Dodatkowo w związku z

przyznaniem nowych obowiązków i uprawnień naczelnikom urzędów skarbowych (projektowany art. 7 ust. 8-10 ustawy o PCC) mogą w nieznacznym stopniu wzrosnąć potrzeby finansowe Krajowej Administracji Skarbowej.

Określony rozporządzeniem ministra właściwego do spraw finansów publicznych wzór wniosku, o którym mowa w dodawanym w art. 7 ustawy o PCC ust. 10, powinien w szczególności:

- wskazywać, jakiej nieruchomości dotyczyć ma umowa sprzedaży,
- umożliwiać wskazanie najczęstszych przyczyn istotnej zmiany sytuacji życiowej sprzedającego, której nie dało się przewidzieć w momencie nabycia nieruchomości (takie jak wymienione wyżej rozwód, powiększenie rodziny, choroba własna bądź członka rodziny itd.),
- umożliwiać przedstawienie pisemnego uzasadnienia wniosku, w tym szczegółowego opisu stanu faktycznego,
- wymagać wskazania innych nieruchomości będących własnością wnioskodawcy.

Przedmiot autopoprawki nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Autopoprawka nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. z 2002 r. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz 597) i w związku z tym nie podlega notyfikacji.

Autopoprawka nie wymaga przedłożenia właściwym instytucjom i organom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia.

Autopoprawka nie zawiera przepisów regulacyjnych lub przepisów określających wymogi dotyczące świadczenia usług transgranicznych w rozumieniu ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 334).

Autopoprawka nie była poddawana konsultacjom społecznym, został jednak opracowana we współpracy ze stowarzyszeniem Miasto Jest Nasze.

Warszawa, 14 czerwca 2024 r.

BEOS-WOSR/WPEiM-1352/24

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L.dz. DS.1120.210.2024(2)

Data wpływu 17.06.2024

Pan

Szymon Hołownia

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych w wersji uwzględniającej autopoprawkę (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Dorota Olko)

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 roku – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (Monitor Polski z 2022 r. poz. 990, ze zmianami) sporządza się następującą opinię:

I. Przedmiot projektu ustawy

Przedmiotem poselskiego projektu jest nowelizacja ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych¹ (dalej: u.p.c.c.) polegająca na podwyższeniu i zróżnicowaniu stawek podatku od czynności cywilnoprawnych od umów sprzedaży nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takich prawach w zależności od czasu, jaki upłynął od poprzedniego zbycia takiego lokalu lub prawa (nowe brzmienie lit. a i dodana lit. c w art. 7 ust. 1 u.p.c.c. oraz nowe ust. 6-10 w art. 7 u.p.c.c. – art. 1 pkt 1 projektu i pkt 1 lit. b autopoprawki) oraz od liczby zawartych przez kupującego umów w okresie wskazanym w nowym art. 7b ust. 1 u.p.c.c. (art. 1 pkt 2 projektu).

W obecnym stanie prawnym stawka podatku od czynności cywilnoprawnych od umów sprzedaży nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takich prawach wynosi 2% podstawy opodatkowania, którą stanowi wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego, zaś obowiązek podatkowy w tym zakresie ciąży na kupującym (por. art. 4 pkt 1, art. 6 ust. 1 pkt 1 i art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. a u.p.c.c.). Co istotne opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych nie podlegają czynności cywilnoprawne inne niż umowa spółki i jej zmiany w zakresie, w jakim są opodatkowane podatkiem od towarów i usług, z wyjątkiem umów sprzedaży,

¹ Dz. U. z 2024 r. poz. 295.

których przedmiotem jest lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, opodatkowanych zgodnie z art. 7a u.p.c.c. Co do zasady więc opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają, z wyjątkiem określonym w art. 7a u.p.c.c., umowy sprzedaży zawierane na rynku wtórnym, które nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.

Wyjątek określony w art. 7a u.p.c.c. dotyczy przypadku, gdy kupujący nabywa co najmniej sześć lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości w jednym lub kilku budynkach wybudowanych na jednej nieruchomości gruntowej, opodatkowanych podatkiem od towarów i usług, lub udziały w tych lokalach albo nabył już co najmniej pięć takich lokali lub udziały w nich. Zgodnie z art. 7a ust. 1 u.p.c.c. stawka podatku od zawartej z tym samym kupującym umowy sprzedaży szóstego i każdego następnego takiego lokalu w tym budynku lub budynkach lub udziału w takim lokalu wynosi 6%.

Wnioskodawcy proponują uzależnienie wysokości stawek podatku od czynności cywilnoprawnych od okresu, jaki upłynął od poprzedniego zbycia lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takich prawach. Stawka podatku ma w tych przypadkach wynosić:

- a) 10% – jeżeli umowa sprzedaży ww. nieruchomości lub praw została zawarta w okresie przed upływem roku od poprzedniego zbycia,
- b) 6% – jeżeli umowa sprzedaży ww. nieruchomości lub praw została zawarta w okresie od roku, jednak przed upływem dwóch lat od poprzedniego zbycia,
- c) 4% – jeżeli umowa sprzedaży ww. nieruchomości lub praw została zawarta w okresie od dwóch lat, jednak przed upływem trzech lat od poprzedniego zbycia

(zmieniona lit. a i nowa lit. c w art. 7 ust. 1 u.p.c.c. – art. 1 pkt 1 lit. a projektu).

W pozostałych przypadkach stawka podatku ma wynosić, jak obecnie, 2% podstawy opodatkowania (por. art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. a u.p.c.c. w brzmieniu wynikającym z projektu.).

Zgodnie z nowym ust. 8 w art. 7 u.p.c.c. (pkt 1 lit. b autopoprawki) na wniosek sprzedającego naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości będzie mógł wydać decyzję o odstąpieniu od stosowania podwyższonej stawki podatku od czynności cywilnoprawnych i zastosowaniu stawki podstawowej, wynikającej z art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. a u.p.c.c. Wydanie takiej decyzji będzie mogło mieć miejsce wyłącznie w przypadku uzasadnionym ważnym interesem sprzedającego, w szczególności ze względu na przymusowe położenie sprzedającego, jego chorobę lub chorobę członka jego najbliższej rodziny lub w związku z istotną zmianą sytuacji życiowej sprzedającego, której nie dało się przewidzieć w momencie nabycia nieruchomości (nowy ust. 9 w art. 7 u.p.c.c. w brzmieniu nadanym autopoprawką). Jednocześnie w projekcie przewidziano upoważnienie dla ministra właściwego do spraw finansów publicznych do określenia, w drodze

rozporządzenia, wzoru wniosku o odstąpienie stosowania podwyższonej stawki podatku od czynności cywilnoprawnych (nowy ust. 10 w art. 7 u.p.c.c. w brzmieniu nadanym autopoprawką).

Ponadto w przypadku zawierania takich umów (w stosunku, do których stosuje się podwyższone stawki podatku) projekt nakłada na:

- 1) notariusza obowiązek pouczenia kupującego o zastosowaniu wyższej stawki podatku od czynności cywilnoprawnych, z uwagi na zawieranie umowy w krótkim okresie od poprzedniego zbycia, a także odebrania od kupującego oświadczenia, że jest on świadomy tego faktu i chce zawrzeć umowę mimo objęcia jej wyższą stawką podatku (nowy ust. 6 w art. 7 u.p.c.c. – art. 1 pkt 1 lit. b projektu);
- 2) sprzedającego, zawierającego umowę przedwstępną lub rezerwacyjną, obowiązek poinformowania kupującego o tym, że do umowy sprzedaży mają zastosowanie podwyższone stawki podatku od czynności cywilnoprawnych, określone w art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. c u.p.c.c., oraz odebrania od kupującego oświadczenia, że jest on świadomy tego faktu i chce zawrzeć umowę mimo objęcia jej wyższą stawką podatku. W przypadku niewykonania przez sprzedającego tych obowiązków kupujący będzie miał prawo odstąpić od umowy, a zadatek lub inne opłaty poniesione przez kupującego na rzecz sprzedającego będą musiały być bezzwłocznie zwrócone w całości kupującemu (nowy ust. 7 w art. 7 u.p.c.c. w brzmieniu nadanym autopoprawką).

Projekt wprowadza również nowe, dodatkowe, podwyższone stawki podatku od czynności cywilnoprawnych w przypadku zawarcia przez kupującego w określonym ustawowo przedziale czasowym większej liczby umów sprzedaży własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, umów sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub umów sprzedaży udziału w takich prawach.

Zgodnie z ust. 1 w nowym art. 7b u.p.c.c. (art. 1 pkt 2 projektu) w przypadku gdy kupujący w okresie pięciu lat liczonych od końca roku, w którym zawarł jako kupujący pierwszą umowę sprzedaży własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub umowę sprzedaży udziału w takich prawach, zawrze jako kupujący trzecią lub kolejną umowę sprzedaży takiego lokalu lub prawa, zobowiązany będzie zapłacić podatek od czynności cywilnoprawnych według stawki:

- a) 3% – w przypadku trzeciej umowy sprzedaży,
- b) 4% – w przypadku czwartej umowy sprzedaży,
- c) 5% – w przypadku piątej i kolejnej umowy sprzedaży.

Zgodnie z ust. 4 w nowym art. 7b u.p.c.c. (w brzmieniu nadanym autopoprawką) w przypadku gdy kupujący zawiera kilka odrębnych umów udziału we własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, a udziały te

dotyczą tego samego lokalu, wszystkie te umowy sprzedaży będą traktowane jako jedna umowa na potrzeby dokonania obliczenia podatku, zgodnie z art. 7 ust. 1 u.p.c.c.

Jednocześnie projekt nakłada na kupującego obowiązek złożenia przed notariuszem, w umowie sprzedaży, o której mowa w art. 7b ust. 1 u.p.c.c., oświadczenia, pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, o liczbie zawartych umów, o których mowa w art. 7b ust. 1 u.p.c.c., w okresie pięciu lat liczonych przed daną umową (ust. 2 w nowym art. 7b u.p.c.c.). Dodatkowo projekt wprowadza obowiązek, aby składający takie oświadczenia zawarł w umowie klauzulę następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.” (ust. 3 w nowym art. 7b u.p.c.c.).

Projektowana ustawa ma wejść w życie z dniem 1 stycznia 2025 r. (art. 2 projektu).

II. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem ustawy

Kwestie stanowiące przedmiot projektu ustawy nie są regulowane prawem Unii Europejskiej.

III. Analiza projektu ustawy pod kątem prawa Unii Europejskiej

Przedmiot projektu ustawy nie jest regulowany prawem Unii Europejskiej.

IV. Konkluzja

Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Autor:

dr Jacek Kulicki

specjalista ds. finansów publicznych

w Biurze Ekspertyz

i Oceny Skutków Regulacji

Weryfikacja: Tomasz Jaroszyński

Akceptował:

Wicedyrektor Biura Ekspertyz

i Oceny Skutków Regulacji



Ziemowit Cieślak

Deskryptory bazy Rex: podatki, podatek od czynności cywilnoprawnych, Unia Europejska

Warszawa, 14 czerwca 2024 r.

BEOS-WOSR/WPEiM-1353/24

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L.dz. DS.1120.240, 2024

Data wpływu 17.06.2024

Pan

Szymon Hołownia

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia prawna w sprawie stwierdzenia, czy poselski projekt ustawy
o zmianie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych w wersji
uwzględniającej autopoprawkę (przedstawiciel wnioskodawców: poseł
Dorota Olko) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej
w rozumieniu art. 95a ust. 1 regulaminu Sejmu**

Przedmiotem poselskiego projektu jest nowelizacja ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych¹ (dalej: u.p.c.c.) polegająca na podwyższeniu i zróżnicowaniu stawek podatku od czynności cywilnoprawnych od umów sprzedaży nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takich prawach w zależności od czasu, jaki upłynął od poprzedniego zbycia takiego lokalu lub prawa (nowe brzmienie lit. a i dodana lit. c w art. 7 ust. 1 u.p.c.c. oraz nowe ust. 6-10 w art. 7 u.p.c.c. – art. 1 pkt 1 projektu i pkt 1 lit. b autopoprawki) oraz od liczby zawartych przez kupującego umów w okresie wskazanym w nowym art. 7b ust. 1 u.p.c.c. (art. 1 pkt 2 projektu).

W obecnym stanie prawnym stawka podatku od czynności cywilnoprawnych od umów sprzedaży nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takich prawach wynosi 2% podstawy opodatkowania, którą stanowi wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego, zaś obowiązek podatkowy w tym zakresie ciąży na kupującym (por. art. 4 pkt 1, art. 6 ust. 1 pkt 1 i art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. a u.p.c.c.). Co istotne opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych nie podlegają czynności cywilnoprawne, inne niż umowa spółki i jej zmiany w zakresie, w jakim są opodatkowane podatkiem od towarów i usług, z wyjątkiem umów sprzedaży, których przedmiotem jest lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, opodatkowanych zgodnie z art. 7a u.p.c.c. Co do zasady więc, opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają, z wyjątkiem określonym

¹ Dz. U. z 2024 r. poz. 295.

w art. 7a u.p.c.c., umowy sprzedaży zawierane na rynku wtórnym, które nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.

Wyjątek określony w art. 7a u.p.c.c. dotyczy przypadku, gdy kupujący nabywa co najmniej sześć lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości w jednym lub kilku budynkach wybudowanych na jednej nieruchomości gruntowej, opodatkowanych podatkiem od towarów i usług, lub udziały w tych lokalach albo nabył już co najmniej pięć takich lokali lub udziałów w nich. Zgodnie z art. 7a ust. 1 u.p.c.c. stawka podatku od zawartej z tym samym kupującym umowy sprzedaży szóstego i każdego następnego takiego lokalu w tym budynku lub budynkach lub udziału w takim lokalu, wynosi 6%.

Wnioskodawcy proponują uzależnienie wysokości stawek podatku od czynności cywilnoprawnych od okresu, jaki upłynął od poprzedniego zbycia lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takich prawach. Stawka podatku ma w tych przypadkach wynosić:

- a) 10% – jeżeli umowa sprzedaży ww. nieruchomości lub praw została zawarta w okresie przed upływem roku od poprzedniego zbycia,
- b) 6% – jeżeli umowa sprzedaży ww. nieruchomości lub praw została zawarta w okresie od roku, jednak przed upływem dwóch lat od poprzedniego zbycia,
- c) 4% – jeżeli umowa sprzedaży ww. nieruchomości lub praw została zawarta w okresie od dwóch lat, jednak przed upływem trzech lat od poprzedniego zbycia

(zmieniona lit. a i nowa lit. c w art. 7 ust. 1 u.p.c.c. – art. 1 pkt 1 lit. a projektu).

W pozostałych przypadkach stawka podatku ma wynosić, jak obecnie, 2% podstawy opodatkowania (por. art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. a u.p.c.c. w brzmieniu wynikającym z projektu.).

Zgodnie z nowym ust. 8 w art. 7 u.p.c.c. (pkt 1 lit. b autopoprawki) na wniosek sprzedającego, naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości będzie mógł wydać decyzję o odstąpieniu od stosowania podwyższonej stawki podatku od czynności cywilnoprawnych i zastosowaniu stawki podstawowej, wynikającej z art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. a u.p.c.c. Wydanie takiej decyzji będzie mogło mieć miejsce wyłącznie w przypadku uzasadnionym ważnym interesem sprzedającego, w szczególności ze względu na przymusowe położenie sprzedającego, jego chorobę lub chorobę członka jego najbliższej rodziny lub w związku z istotną zmianą sytuacji życiowej sprzedającego, której nie dało się przewidzieć w momencie nabycia nieruchomości (nowy ust. 9 w art. 7 u.p.c.c. w brzmieniu nadanym autopoprawką). Jednocześnie w projekcie przewidziano upoważnienie dla ministra właściwego do spraw finansów publicznych do określenia, w drodze rozporządzenia, wzoru wniosku o odstąpienie stosowania podwyższonej stawki podatku od czynności cywilnoprawnych (nowy ust. 10 w art. 7 u.p.c.c. w brzmieniu nadanym autopoprawką).

Ponadto w przypadku zawierania takich umów (w stosunku, do których stosuje się podwyższone stawki podatku) projekt nakłada na:

- 1) notariusza obowiązek pouczenia kupującego o zastosowaniu wyższej stawki podatku od czynności cywilnoprawnych, z uwagi na zawieranie umowy w krótkim okresie od poprzedniego zbycia, a także odebrania od kupującego oświadczenia, że jest on świadomy tego faktu i chce zawrzeć umowę mimo objęcia jej wyższą stawką podatku (nowy ust. 6 w art. 7 u.p.c.c. – art. 1 pkt 1 lit. b projektu);
- 2) sprzedającego, zawierającego umowę przedwstępną lub rezerwacyjną, obowiązek poinformowania kupującego o tym, że do umowy sprzedaży mają zastosowanie podwyższone stawki podatku od czynności cywilnoprawnych, określone w art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. c u.p.c.c., oraz odebrania od kupującego oświadczenia, że jest on świadomy tego faktu i chce zawrzeć umowę mimo objęcia jej wyższą stawką podatku. W przypadku niewykonania przez sprzedającego tych obowiązków kupujący będzie miał prawo odstąpić od umowy, a zadatek lub inne opłaty poniesione przez kupującego na rzecz sprzedającego będą musiały być bezzwłocznie zwrócone w całości kupującemu (nowy ust. 7 w art. 7 u.p.c.c. w brzmieniu nadanym autopoprawką).

Projekt wprowadza również nowe, dodatkowe, podwyższone stawki podatku od czynności cywilnoprawnych w przypadku zawarcia przez kupującego w określonym ustawowo przedziale czasowym większej liczby umów sprzedaży własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, umów sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub umów sprzedaży udziału w takich prawach.

Zgodnie z ust. 1 w nowym art. 7b u.p.c.c. (art. 1 pkt 2 projektu) w przypadku gdy kupujący w okresie pięciu lat liczonych od końca roku, w którym zawarł jako kupujący pierwszą umowę sprzedaży własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub umowę sprzedaży udziału w takich prawach, zawrze jako kupujący trzecią lub kolejną umowę sprzedaży takiego lokalu lub prawa, zobowiązany będzie zapłacić podatek od czynności cywilnoprawnych według stawki:

- a) 3% – w przypadku trzeciej umowy sprzedaży,
- b) 4% – w przypadku czwartej umowy sprzedaży,
- c) 5% – w przypadku piątej i kolejnej umowy sprzedaży.

Zgodnie z ust. 4 w nowym art. 7b u.p.c.c. (w brzmieniu nadanym autopoprawką) w przypadku gdy kupujący zawiera kilka odrębnych umów udziału we własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, a udziały te dotyczą tego samego lokalu, wszystkie te umowy sprzedaży będą traktowane jako jedna umowa na potrzeby dokonania obliczenia podatku, zgodnie z art. 7 ust. 1 u.p.c.c.

Jednocześnie projekt nakłada na kupującego obowiązek złożenia przed notariuszem, w umowie sprzedaży, o której mowa w art. 7b ust. 1 u.p.c.c., oświadczenia, pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, o liczbie zawartych umów, o których mowa w art. 7b ust. 1 u.p.c.c., w okresie pięciu lat liczonych przed daną umową (ust. 2 w nowym art. 7b u.p.c.c.). Dodatkowo projekt wprowadza obowiązek, aby składający takie oświadczenia zawarł w umowie klauzulę następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.” (ust. 3 w nowym art. 7b u.p.c.c.).

Projektowana ustawa ma wejść w życie z dniem 1 stycznia 2025 r. (art. 2 projektu).

Projekt ustawy nie zawiera przepisów, które mają na celu wykonanie prawa Unii Europejskiej.

Projekt ustawy o zmianie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych nie stanowi projektu ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a regulaminu Sejmu.

Autor:

dr Jacek Kulicki

specjalista ds. finansów publicznych

w Biurze Ekspertyz

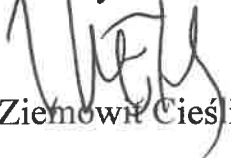
i Oceny Skutków Regulacji

Weryfikacja: Tomasz Jaroszyński

Akceptował:

Wicedyrektor Biura Ekspertyz

i Oceny Skutków Regulacji



Ziemowit Cieślak

Deskryptory bazy Rex: podatki, podatek od czynności cywilnoprawnych, Unia Europejska