

## PCC od sprzedaży i zamiany rzeczy i praw majątkowych

Zgodnie z [ustawą o podatku od czynności cywilnoprawnych](#) opodatkowaniu tym podatkiem podlegają między innymi umowy sprzedaży i zamiany, a także zmiany tych umów, jeżeli powodują one podwyższenie podstawy opodatkowania PCC.

**Umowa sprzedaży:** *jest porozumieniem zawartym między dwiema stronami, na mocy którego jedna z nich (sprzedawca) zobowiązuje się przenieść własność rzeczy/prawa majątkowego, a kupujący zobowiązuje się zapłacić sprzedawcy cenę.*

**Umowa zamiany:** *przez umowę zamiany każda ze stron zobowiązuje się przenieść na drugą stronę własność rzeczy/prawa majątkowego w zamian za zobowiązanie się do przeniesienia własności innej rzeczy/prawa majątkowego.*

Umowy sprzedaży i zamiany **podlegają opodatkowaniu** PCC, jeżeli ich przedmiotem są:

- nieruchomości lub rzeczy ruchome znajdujące się w Polsce albo prawa majątkowe wykonywane w Polsce,
- nieruchomości lub rzeczy ruchome znajdujące się za granicą albo prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy kupujący ma miejsce zamieszkania lub siedzibę w Polsce i umowa została zawarta w Polsce.

Umowy te **nie podlegają opodatkowaniu** PCC (m.in.), gdy:

- przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tych czynności jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług bądź zwolniona z tego podatku, z wyjątkiem umów sprzedaży i zamiany zwolnionych od podatku od towarów i usług, których przedmiotem są nieruchomości lub ich części, albo prawa użytkowania wieczystego, spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub udziały w tych prawach oraz umowy sprzedaży udziałów i akcji w spółkach handlowych (przykład 1),
- przedmiotem umowy są nieruchomości lub rzeczy ruchome znajdujące się za granicą albo prawa majątkowe wykonywane za granicą, jeżeli:
  - umowa zawarta jest za granicą,
  - kupujący nie ma miejsca zamieszkania lub siedziby w Polsce
- sprzedaż, zamiana dokonywana jest na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami, lub przepisów o autostradach płatnych,
- sprzedaż rzeczy dokonywana w postępowaniu egzekucyjnym lub upadłościowym,

- przedmiotem umowy sprzedaży lub zamiany są rzeczy, które w rozumieniu przepisów prawa celnego stanowią towary:
  - wprowadzone do wolnego obszaru celnego lub składu wolnoctwowego,
  - objęte procedurą składu celnego.
- dotyczy sprzedaży nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego zawieranej w związku z realizacją roszczeń wynikających z ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie przepisów o ochronie środowiska;
- stroną jest Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, dla umowy sprzedaży lokali mieszkalnych.

### **Podatnik oraz obowiązek podatkowy**

**Podatnikiem** podatku od czynności cywilnoprawnych w przypadku umowy sprzedaży jest kupujący i to on zobowiązany jest do zapłaty podatku. Przy umowie zamiany jej strony zobowiązane są solidarnie do zapłaty podatku.

**Obowiązek podatkowy** w podatku od czynności cywilnoprawnych powstaje z **chwilą zawarcia umowy**, w związku z czym od tego dnia liczony jest wynoszący **14 dni** termin na złożenie **deklaracji w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych PCC-3** oraz termin na **zapłatę podatku**.

**Uwaga:** *W przypadku umów zawieranych w formie aktu notarialnego, płatnikiem podatku jest notariusz. Jest on wtedy zobowiązany do obliczenia, poboru i wpłacenia podatku oraz złożenia odpowiedniej deklaracji. Notariusz jest ponadto obowiązany uzależnić dokonanie czynności cywilnoprawnej od uprzedniego zapłacenia podatku.*

### **Podstawa opodatkowania**

Podstawę opodatkowania w przypadku umów sprzedaży stanowi wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego.

Podstawa opodatkowania w przypadku umów zamiany jest uzależniona od przedmiotu umowy, i stanowi:

- różnicę wartości rynkowych zamienianych lokali lub praw do lokali – w przypadku umowy zamiany lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego na taki lokal lub prawo do lokalu,
- wartość rynkową rzeczy lub prawa majątkowego od którego przypada wyższy podatek - w pozostałych przypadkach.

Wartość rynkową określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich miejsca położenia, stanu i stopnia zużycia, oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów.

**Uwaga:** *Wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego stanowiąca podstawę opodatkowania nie musi odpowiadać cenie sprzedaży. Organ podatkowy, gdy wartość przedmiotu czynności nie odpowiada wartości rynkowej lub gdy wartość taka nie została przez podatnika określona, może w ciągu 5 lat od końca roku, w którym zawarto umowę, wezwać podatnika do podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu tej umowy, jeśli stwierdzi, że nie odpowiada ona wartości rynkowej. W przypadku sporu między organem podatkowym a podatnikiem, co do wartości rynkowej, lub gdy podatnik nie poda takiej wartości, organ dokona jej określenia na podstawie opinii biegłego lub przedłożonej przez podatnika wyceny rzeczoznawcy. Jeżeli organ podatkowy powoła biegłego, a wartość określona z uwzględnieniem jego opinii różni się o więcej niż 33% od wartości podanej przez podatnika, koszty opinii ponosi podatnik.*

## **Stawki podatku**

- dla umowy sprzedaży:

- 2% od umów sprzedaży *rzeczy ruchomych*, nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego oraz prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym,
- 1% od umów sprzedaży innych praw majątkowych.

- dla umowy zamiany:

- 2% od umów dotyczących przeniesienia własności nieruchomości, *rzeczy ruchomych*, prawa użytkowania wieczystego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego oraz prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym,
- 1% od umów zamiany innych praw majątkowych.

Podatek pobiera się według stawki najwyższej:

- 1) jeżeli podatnik dokonując czynności cywilnoprawnej, w wyniku której nastąpiło przeniesienie własności, nie wyodrębnił wartości rzeczy lub praw majątkowych, do

których mają zastosowanie różne stawki – od łącznej wartości tych rzeczy lub praw majątkowych;

- 2) jeżeli przedmiotem umowy zamiany są rzeczy lub prawa majątkowe, co do których obowiązują różne stawki.

### Zwolnienia od podatku

Zwolnieniu od podatku od czynności cywilnoprawnych, w tym w zakresie umów sprzedaży i zamiany, podlegają między innymi następujące strony:

- **organizacje pożytku publicznego**, jeżeli dokonają czynności cywilnoprawnych **wyłącznie w związku z nieodpłatną działalnością pożytku publicznego** w rozumieniu przepisów o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie;
- **osoby nabywające na potrzeby własne sprzęt rehabilitacyjny**, wózki inwalidzkie, motorowery, motocykle lub samochody osobowe, zaliczone, w rozumieniu przepisów o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, do grupy osób o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności bez względu na rodzaj schorzenia, oraz osoby o lekkim stopniu niepełnosprawności w związku ze schorzeniami narządów ruchu.

Zwolnieniu od podatku od czynności cywilnoprawnych podlega między innymi sprzedaż:

- walut obcych,
- **rzeczy ruchomych, jeżeli podstawa opodatkowania nie przekracza 1000 zł**,
- bonów i obligacji skarbowych,
- bonów pieniężnych NBP,
- towarów giełdowych na giełdach towarowych,
- praw majątkowych, będących instrumentami finansowymi:
  - firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym,
  - dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych,
  - dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego,
  - dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego.

W przypadku umowy zamiany zwolnieniu podlega zamiana budynku mieszkalnego lub jego części, lokali mieszkalnych stanowiących odrębną nieruchomość, spółdzielczych

własnościowych praw do lokalu mieszkalnego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: praw do domu jednorodzinnego lub praw do lokalu w małym domu mieszkalnym, jeżeli stronami umowy są osoby zaliczone do I grupy podatkowej zgodnie z przepisami o podatku od spadków i darowizn.

Zwolnieniu podlega także przeniesienie w drodze umowy sprzedaży i umowy zamiany (do wysokości wartości rynkowej nieruchomości wraz z jej częściami składowymi) własności nieruchomości lub ich części, wraz z częściami składowymi, z wyjątkiem budynków mieszkalnych lub ich części znajdujących się na obszarze miast, pod warunkiem, że w rozumieniu przepisów o podatku rolnym, w chwili dokonania czynności, nabyte grunty stanowią gospodarstwo rolne albo utworzą gospodarstwo rolne lub wejdą w skład gospodarstwa rolnego będącego własnością nabywcy;

### **Deklaracja podatkowa**

Podatnik jest zobowiązany do złożenia deklaracji PCC-3 w terminie 14 dni od zawarcia umowy sprzedaży czy zamiany. W tym też terminie należy dokonać wpłaty obliczonego podatku.

**Uwaga:** *Jeżeli umowa sprzedaży została zawarta między więcej niż dwiema osobami, wraz z deklaracją należy złożyć załącznik PCC-3/A.*

*W przypadku, gdy umowa sprzedaży i zamiany zawarta jest w formie aktu notarialnego to podatek pobierany jest przez płatnika (notariusza) i podatnicy nie składają deklaracji, o której mowa powyżej.*

Organem podatkowym właściwym w zakresie PCC od umów, których przedmiotem są rzeczy znajdujące się na terytorium Polski lub prawa majątkowe wykonywane w kraju, jest naczelnik urzędu skarbowego właściwego ze względu na:

- 1) miejsce położenia nieruchomości - gdy przedmiotem umowy jest przeniesienie własności nieruchomości, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego i prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym lub prawa użytkowania wieczystego.

Gdy przedmiotem umowy zamiany są wyłącznie te prawa: właściwym jest naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości (do ustalenia wartości nieruchomości lub prawa majątkowego), naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości lub prawa, którego wartość jest wyższa (do określenia wysokości podatku od czynności cywilnoprawnych).

- 2) miejsce zamieszkania (lub siedzibę – w przypadku osób prawnych) kupującego, a gdy

obowiązek zapłaty podatku ciąży solidarnie na kilku podmiotach (umowa zamiany) to naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce zamieszkania lub adres siedziby jednego z tych podmiotów – gdy przedmiotem umowy jest przeniesienie własności rzeczy lub praw majątkowych, innych niż wymienione w pkt 1, oraz od pozostałych umów.

- 3) gdy nie można ustalić właściwości na podstawie pkt 1) i 2) - naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Warszawa-Śródmieście.

Organem podatkowym właściwym miejscowo w sprawach podatku od czynności cywilnoprawnych od umów, których przedmiotem są rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, jest naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce zamieszkania (siedzibę) nabywcy.

### **Zwrot podatku**

Podatek od czynności cywilnoprawnych z tytułu umowy sprzedaży, zamiany podlega zwrotowi, jeżeli:

- uchylone zostały skutki prawne oświadczenia woli,
- nie spełnił się warunek zawieszający, od którego uzależniono wykonanie umowy.

**Uwaga:** *Nie podlega zwrotowi podatek, jeśli strona odstąpiła od umowy sprzedaży.*

Zwrotu podatku dokonuje właściwy organ podatkowy po przeprowadzeniu postępowania podatkowego, zwykle na wniosek zainteresowanego. Podatek nie podlega zwrotowi po upływie 5 lat od końca roku, w którym został zapłacony. Jeżeli podatek został zapłacony nienależnie lub w kwocie wyższej od należnej, wówczas podlega on zwrotowi jako nadpłata na podstawie przepisów zawartych w ustawie Ordynacja podatkowa.