

Broszura informacyjna

Opodatkowanie nabycia prawa do ogródka działkowego

Działkowiec w drodze umowy może przenieść prawa i obowiązki wynikające z prawa do działki na rzecz pełnoletniej osoby fizycznej (przeniesienie praw do działki). Umowę zawiera się w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Prawa i obowiązki do ogródka w ROD przenoszone są najczęściej na podstawie:

- 1) umowy sprzedaży - odpłatnie,
- 2) umowy darowizny - nieodpłatnie.

Kupiłeś lub otrzymałeś w darowiźnie prawo do ogródka działkowego

Sprawdź kto jest zobowiązany do zapłaty podatku, a kto może skorzystać ze zwolnienia od tego obowiązku

PODATEK OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH (PCC)

Dowiedz się kto, kiedy, w jakiej wysokości i jak zapłaci ten podatek

Podatkowi od czynności cywilnoprawnych podlega m.in. umowa sprzedaży.

Jest to umowa, w której sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy (prawa majątkowego) i wydać mu tę rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy uzgodnioną cenę.

Informacje, jakie powinny znaleźć się w umowie sprzedaży:

- kto i kiedy? – umieść informacje o dacie i miejscowości, w której umowa została zawarta, a także dane sprzedawcy i kupującego,
- co? – dokładnie określ przedmiot sprzedaży (napisz czy przedmiotem sprzedaży jest wyłącznie prawo do działki, czy także wzniesiona na niej altana lub urządzenia albo nasadzenia, gdzie działka jest położona, jaka jest jej powierzchnia, czy jest ogrodzona, itd.),
- za ile? – podaj cenę sprzedaży (jeśli przedmiotem sprzedaży jest nie tylko prawo do działki, to wyszczególnij ceny wszystkich sprzedawanych przedmiotów)

Obowiązek podatkowy przy umowie sprzedaży podlegającej PCC

Z chwilą zawarcia umowy sprzedaży powstaje obowiązek podatkowy w PCC. Od tego momentu podatnik ma 14 dni na złożenie deklaracji w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC-3) oraz zapłatę podatku.

Zapłata podatku

Do zapłaty podatku zobowiązany jest kupujący (podatnik). Jeśli nabywcą są małżonkowie (jeden dopuszczalny przypadek przeniesienia prawa do działki na dwie osoby), to są oni zobowiązani solidarnie do zapłaty podatku. Solidarność przy zapłacie podatku oznacza,

że wpłaty może dokonać jeden z małżonków albo obydwoje: w równych lub różnych częściach – ważne jest, aby suma wpłaconych kwot była równa kwocie podatku do zapłaty.

Czym jest podstawa opodatkowania

To kwota, od której nalicza się podatek. Generalnie powinna ona odzwierciedlać wartość rynkową sprzedawanych rzeczy i praw majątkowych.

Podatek płaci się zawsze od wartości rynkowej nabywanej rzeczy lub prawa majątkowego - nawet, jeśli w umowie ustala się inną cenę. Wartość rynkową określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, uwzględniając ich miejsce położenia, stan i stopień zużycia, oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania czynności, bez odliczania długów i ciężarów.

Oznacza to, że nie zawsze cena zapłacona przez kupującego stanowić będzie podstawę opodatkowania, gdyż w konkretnym przypadku może ona odbiegać od wartości rynkowej przedmiotu umowy.

Przykład

W styczniu 2022 r. pan Zenon przeniósł na pana Jana prawo do ogródka w ROD. Panu Zenonowi zależało na szybkim zbyciu, obniżył więc cenę o 20%, do 20 000 zł. W konkretnym przypadku kwota zapłacona za przeniesienia prawa do działki nie odzwierciedla jego wartości rynkowej. Wartość ta, biorąc pod uwagę przeciętne ceny tego rodzaju praw do działek, o zbliżonej powierzchni i położeniu na terenie tego samego ROD, jest bowiem wyższa i wynosi 25 000 zł. Do podstawy opodatkowania należy więc przyjąć kwotę 25 000 zł.

Podstawę opodatkowania przy umowie sprzedaży stanowi wartość rynkowa, a przyjęcie niższej wartości powoduje zaniżenie kwoty należnego podatku i konieczność jego uzupełnienia wraz z odsetkami.

Organ podatkowy może w ciągu 5 lat - od końca roku, w którym zawarto umowę sprzedaży z podpisami notarialnie poświadczonymi - wezwać podatnika do podwyższenia wartości przedmiotu tej umowy, jeśli stwierdzi, że nie odpowiada ona wartości rynkowej. W przypadku sporu między organem podatkowym a podatnikiem, co do wartości rynkowej, organ określi ją, uwzględniając opinię biegłego lub - przedstawioną przez podatnika - wycenę rzeczoznawcy. Jeżeli organ podatkowy powoła biegłego, a wartość określona na podstawie jego opinii różni się o więcej niż 33% od wartości podanej przez podatnika, koszty opinii ponosi podatnik.

Stawki podatku od umowy sprzedaży

- **2%** - od umowy sprzedaży rzeczy
- **1%** - od umowy sprzedaży praw majątkowych

Umowa sprzedaży prawa do korzystania z ogródka działkowego podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych według stawki 1%, jako prawo majątkowe. Jeżeli jednak przedmiotem umowy o przeniesieniu prawa do działki są także nasadzenia, urządzenia lub inne obiekty znajdujące się na działce i stanowiące własność działkowca, np. altana, podlegają one podatkowi w wysokości 2 %.

Jeżeli w umowie nie wyodrębnicie wartości rzeczy i praw majątkowych, do których mają zastosowanie różne stawki podatku, wówczas podatek będzie należny według stawki najwyższej, od łącznej ich wartości.

Przykład

Umowa sprzedaży obejmowała przeniesienie prawa do działki wraz ze znajdującymi się na działce nasadzeniami, obiektami i urządzeniami, a sprzedający i kupujący uzgodnili cenę na 60 000 zł, z tym że:

- w pierwszym przypadku w umowie wyszczególniono, że wartość prawa do działki strony umowy sprzedaży ustaliły na 45 000 zł, natomiast wartość nasadzeń oraz domku na 15 000 zł. Kwota podatku wyniesie więc: $15\ 000\ \text{zł} * 2\% + 45\ 000\ \text{zł} * 1\% = 300\ \text{zł} + 450\ \text{zł} = 750\ \text{zł}$
- w drugim przypadku w umowie podano tylko łączną wartość transakcji: 60 000 zł. Wobec tego podatek zostanie pobrany wg wyższej stawki, od wartości całej transakcji i wyniesie: $60\ 000\ \text{zł} * 2\% = 1\ 200\ \text{zł}$

W podanym przykładzie różnica w kwocie należnego podatku od czynności cywilnoprawnych z tytułu nabycia praw do działki w ROD, wraz ze znajdującymi się na niej nasadzeniami i altaną, wyniesie 450 zł. Wyższa kwota podatku PCC do zapłaty jest wynikiem niewyodrębnienia w umowie wartości rzeczy i praw majątkowych, do których zastosowanie mają różne stawki tego podatku.

Warto więc pamiętać, żeby wskazywać wartość poszczególnych przedmiotów w treści umowy sprzedaży.

Obowiązki podatników PCC przy umowie sprzedaży

Podatnikiem podatku w przypadku umowy sprzedaży praw do działki w rodzinnych ogrodach działkowych jest kupujący.

Jeśli kupiesz prawa do ogródka działkowego, to w terminie 14 dni od chwili zawarcia umowy sprzedaży:

- 1) bez wezwania organu podatkowego (naczelnika urzędu skarbowego) złóż deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych PCC-3, do urzędu skarbowego właściwego ze względu na Twoje miejsce zamieszkania,
- 2) oblicz i wpłać podatek w kasie lub na rachunek bankowy tego urzędu

Uwaga

Jeśli umowę sprzedaży zawierasz w formie aktu notarialnego, to podatek płacisz u notariusza. W takiej sytuacji nie składasz deklaracji PCC-3 do urzędu skarbowego.

Umowa nabycia praw do działki w ROD nie musi być zawierana w taki sposób.

Umowa z podpisami notarialnie poświadczonymi nie jest umową zawartą w formie aktu notarialnego, więc w tym przypadku notariusz nie pobierze podatku, a Ty będziesz zobowiązany złożyć deklarację i wpłacić podatek do urzędu skarbowego.

Informacje o podatku od czynności cywilnoprawnych, w tym formularze podatkowe, są dostępne na podatki.gov.pl lub gov.pl w zakładkach o podatku od czynności cywilnoprawnych

PODATEK OD SPADKÓW I DAROWIZN (SD)

Dowiedz się kto, kiedy, w jakiej wysokości i jak zapłaci ten podatek oraz kto może skorzystać ze zwolnienia w tym podatku

Kto jest podatnikiem podatku od spadków i darowizn

Osoby fizyczne, które otrzymały w darowiźnie prawo do ogródka działkowego mogą być zobowiązane do zapłaty podatku od takiego nabycia.

Przy otrzymaniu w darowiźnie praw do ogródka działkowego obowiązek podatkowy powstaje:

- z chwilą złożenia przez darczyńcę oświadczenia w formie aktu notarialnego,
- w razie zawarcia umowy bez zachowania formy aktu notarialnego, ale z podpisami notarialnie poświadczonymi - z chwilą skutecznego przeniesienia praw do działki, czyli z chwilą zatwierdzenia umowy przez stowarzyszenie ogrodowe.

Od dnia zatwierdzenia umowy przez stowarzyszenie ogrodowe masz:

- miesiąc na złożenie zeznania podatkowego (wraz z umową darowizny),
- 6 miesięcy na zgłoszenie darowizny, w celu skorzystania z całkowitego zwolnienia od podatku – **jeśli prawo do działki darowała Ci osoba blisko spokrewniona.**

Uwaga

Jeśli umowę darowizny zawierasz w formie aktu notarialnego, to podatek płacisz u notariusza. Nie składasz wówczas zeznania podatkowego i nie zgłaszasz darowizny do urzędu skarbowego.

Umowa darowizny prawa do działki w ROD nie musi być zawierana w taki sposób.

Umowa z podpisami notarialnie poświadczonymi nie jest umową zawartą w formie aktu notarialnego, więc w tym przypadku notariusz nie pobierze podatku, a Ty powinieneś:

- zgłosić otrzymanie darowizny - jeśli otrzymałeś ją od członka najbliższej rodziny i chcesz skorzystać ze zwolnienia od podatku albo
- złożyć zeznanie podatkowe i wpłacić podatek po otrzymaniu decyzji organu podatkowego.

Wysokość kwot wolnych od podatku

Podatkowi nie podlega otrzymanie darowizny o wartości, która nie przekracza kwoty wolnej, tj.:

- **9637 zł** - dla osób z I grupy podatkowej (np. małżonek i najbliższa rodzina)

- **7276 zł** - dla osób z II grupy podatkowej (rodzina bliska, inna niż zaliczona do I grupy podatkowej)
- **4902 zł** - dla osób z III grupy podatkowej (dalsza rodzina i osoby obce)

Przy obliczaniu kwoty wolnej od podatku sumuje się wartość rynkową otrzymanej darowizny z wartością rynkową rzeczy i praw majątkowych nabytych od tej samej osoby (np. w darowiźnie, poprzez nieodpłatne zniesienie współwłasności) w okresie ostatnich 5 lat poprzedzających rok, w którym nastąpiło ostatnie nabycie.

Sprawdź, kto należy do której grupy podatkowej

I grupa podatkowa: małżonek, wstępni (np. rodzice, dziadkowie, pradiadkowie), zstępni (np. dzieci, wnuki, prawnuki), pasierb, ojczym, macocha, rodzeństwo, teściowie, zięć, synowa

II grupa podatkowa: zstępni rodzeństwa (np. dzieci siostry, wnuki brata), rodzeństwo rodziców (np. ciotki, wujowie), zstępni i małżonkowie pasierbów, małżonkowie rodzeństwa i rodzeństwo małżonków, małżonkowie rodzeństwa małżonków, małżonkowie innych zstępnych (np. mąż wnuczki)

III grupa podatkowa: pozostali nabywcy

WAŻNE!

O zaliczeniu do grupy podatkowej decyduje osobisty stosunek nabywcy do osoby, od której lub po której nabywa rzeczy i prawa majątkowe.

Za rodziców uważa się również przysposabiających, a za zstępnych także przysposobionych i ich zstępnych.

Do nabyć **od 27 października 2020 roku** za zstępnych uważa się również osoby, które przebywają lub przebywały w rodzinie zastępczej, w rodzinnym domu dziecka, w placówce opiekuńczo-wychowawczej lub w regionalnej placówce opiekuńczo-terapeutycznej, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, a za wstępnych także odpowiednio osoby tworzące rodzinę zastępczą, prowadzące rodzinny dom dziecka, pracujące z dziećmi w placówce opiekuńczo-wychowawczej lub w regionalnej placówce opiekuńczo-terapeutycznej.

Podstawa opodatkowania

Podobnie jak w przypadku podatku od czynności cywilnoprawnych podatek oblicza się od wartości rynkowej nabytych rzeczy i praw majątkowych nawet, jeśli strony ustaliły inną wartość darowizny. Wartość rynkową określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, uwzględniając ich miejsce położenia, stan i stopień zużycia, oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia nabycia darowizny, po odliczeniu długów i ciężarów.

Organ podatkowy może w ciągu 5 lat - od końca roku, w którym dokonano darowizny, udokumentowanej umową z podpisami notarialnie poświadczonymi – wezwać podatnika do podwyższenia wartości przedmiotu tej umowy, jeśli stwierdzi, że nie odpowiada ona wartości rynkowej. W przypadku sporu między organem podatkowym a podatnikiem, co do wartości

rynkowej, organ określi ją, uwzględniając opinię biegłego lub - przedstawioną przez podatnika - wycenę rzeczoznawcy. Jeżeli organ podatkowy powoła biegłego, a wartość określona na podstawie jego opinii różni się o więcej niż 33% od wartości podanej przez podatnika, koszty opinii ponosi podatnik.

Opodatkowana jest wartość majątku ponad kwotę wolną od podatku. W takim przypadku składasz, w urzędzie skarbowym właściwym ze względu na Twoje miejsce zamieszkania, zeznanie podatkowe o nabyciu rzeczy lub praw majątkowych (SD-3). Zrób to w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia umowy darowizny przez stowarzyszenie ogrodowe.

Stawki podatku

Podatek obliczany jest od kwot, które przekraczają kwoty wolne dla poszczególnych grup podatkowych, według progresywnych skal podatkowych, gdzie stawki podatkowe wynoszą:

- dla I grupy - maksymalnie 7%,
- dla II grupy - maksymalnie 12 % i
- dla III grupy - maksymalnie 20 %.

Termin płatności podatku od spadków i darowizn wynosi 14 dni od doręczenia decyzji urzędu skarbowego z ustaloną kwotą podatku.

Nie musisz składać zeznania, gdy :

- wartość rynkowa darowizny nie przekracza kwoty wolnej od podatku (z uwzględnieniem zasady kumulacji wartości majątku nabytego od tej samej osoby w ciągu ostatnich 5 lat poprzedzających rok, w którym nastąpiło ostatnie nabycie),
- umowa darowizny jest zawarta w formie aktu notarialnego (*umowa z podpisami notarialnie poświadczonymi nie jest umową zawartą w formie aktu notarialnego*),
- zgłaszasz darowiznę, żeby skorzystać z całkowitego zwolnienia od podatku.

Zwolnienia dla najbliższej rodziny

Jeśli dostajesz w darowiznie prawo do ogródka działkowego od najbliższej rodziny (małżonka; zstępnych: np. dzieci, wnuków, prawnuków; wstępnych: np. rodziców, dziadków, pradziadków; pasierba; rodzeństwa; ojczyma lub macochy) możesz skorzystać z całkowitego zwolnienia od podatku od spadków i darowizn.

Aby skorzystać ze zwolnienia od podatku:

- w ciągu 6 miesięcy od zatwierdzenia umowy darowizny przez stowarzyszenie ogrodowe zgłoś ją (na formularzu SD-Z2) naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na Twoje miejsce zamieszkania

Nie zgłaszasz darowizny gdy:

- nabywasz darowiznę na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego (*umowa z podpisami notarialnie poświadczonymi nie jest umową zawartą w formie aktu notarialnego*),
- przekroczyłeś termin na zgłoszenie i powinieneś złożyć zeznanie SD-3.

Uwaga

Jeżeli nie zgłosisz darowizny prawa do działki w ciągu 6 miesięcy, nie będziesz mógł skorzystać ze zwolnienia od podatku. W takim przypadku składasz zeznanie SD-3, a darowizna będzie opodatkowana na zasadach ogólnych.

Jeżeli:

- nie zgłosisz darowizny w ciągu 6 miesięcy od jej nabycia lub
- nie złożysz zeznania SD-3 i nie zapłacisz należnego podatku,

ale powołasz się na jej otrzymanie dopiero w czasie podjętych w stosunku do Ciebie przez organ podatkowy czynności sprawdzających, postępowania podatkowego, kontroli podatkowej lub kontroli celno-skarbowej, to podatek zostanie naliczony wg stawki sankcyjnej 20 %.

Informacje o składaniu organom podatkowym formularza SD-3 w związku z otrzymaniem darowizny wraz z wzorami formularzy podatkowych oraz o zasadach obliczania podatku, a także o sposobach zgłaszania organom podatkowym darowizny wraz z wzorami formularzy podatkowych są dostępne na podatki.gov.pl lub gov.pl, w zakładkach o podatku od spadków i darowizn

Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 111)
- rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie sposobu pobierania i zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. poz. 1999)
- ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2021 r. poz. 1043)
- rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 27 listopada 2015 r. w sprawie zeznania podatkowego składanego przez podatników podatku od spadków i darowizn (Dz. U. poz. 2068)
- rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015 r. w sprawie wzoru zgłoszenia o nabyciu własności rzeczy lub praw majątkowych (Dz. U. poz. 2060)
- ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1073)

Broszura ma charakter informacyjny i nie stanowi wykładni prawa.