

**USTAWA**  
**z dnia 9 września 2000 r.**  
**o podatku od czynności cywilnoprawnych**

Opracowano na podstawie: tj. Dz.U. z 2005 r. Nr 41, poz. 399, Nr 143, poz. 1199, Nr 169, poz. 1418, z 2006 r. Nr 222, poz. 1629.

**Rozdział 1**  
**Przedmiot opodatkowania**

**Art. 1.**

1. Podatkowi podlegają:

- 1) następujące czynności cywilnoprawne:
  - a) umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych,
  - b) umowy pożyczki,
  - c) (uchylona),
  - d) umowy darowizny – w części dotyczącej przejęcia przez obdarowanego długów i ciężarów albo zobowiązań darczyńcy,
  - e) umowy dożywocia,
  - f) umowy o dział spadku oraz umowy o zniesienie współwłasności – w części dotyczącej spłat lub dopłat,
  - g) (uchylona),
  - h) ustanowienie hipoteki,
  - i) ustanowienie odpłatnego użytkowania, w tym nieprawidłowego, oraz odpłatnej służebności,
  - j) umowy depozytu nieprawidłowego,
  - k) umowy spółki (akty założycielskie);
- 2) zmiany umów wymienionych w pkt 1, jeżeli powodują one podwyższenie podstawy opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 4;
- 3) orzeczenia sądów, w tym również polubownych, oraz ugody, jeżeli wywołują one takie same skutki prawne, jak czynności cywilnoprawne wymienione w pkt 1 lub 2.

2. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o czynnościach cywilnoprawnych, przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do przedmiotów opodatkowania określonych w ust. 1 pkt 2 i 3.
3. W przypadku umowy spółki za zmianę umowy uważa się:
  - 1) przy spółce osobowej – wniesienie lub podwyższenie wniesionego do spółki wkładu, którego wartość powoduje zwiększenie majątku spółki albo podwyższenie kapitału zakładowego, pożyczkę udzieloną spółce przez wspólnika lub akcjonariusza, dopłaty oraz oddanie przez wspólnika lub akcjonariusza spółce rzeczy lub praw majątkowych do nieodpłatnego używania;
  - 2) przy spółce kapitałowej – wniesienie lub podwyższenie wniesionego do spółki wkładu, którego wartość powoduje podwyższenie kapitału zakładowego, pożyczkę udzieloną spółce przez wspólnika (akcjonariusza) oraz dopłaty;
  - 3) przekształcenie, podział lub łączenie spółek, jeżeli ich wynikiem jest zwiększenie majątku spółki lub podwyższenie kapitału zakładowego;
  - 4) przeniesienie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej rzeczywistego ośrodka zarządzania spółki kapitałowej lub jej siedziby – także wtedy, gdy czynność ta nie powoduje podwyższenia kapitału zakładowego – jeżeli rzeczywisty ośrodek zarządzania lub siedziba nie znajdowały się poprzednio na terytorium państwa członkowskiego, bądź jeżeli znajdowały się na terytorium takiego państwa, jeżeli umowa spółki nie podlegała podatkowi kapitałowemu.
4. Czynności cywilnoprawne podlegają podatkowi, z zastrzeżeniem ust. 5, jeżeli ich przedmiotem są:
  - 1) rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
  - 2) rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
5. Umowa spółki oraz jej zmiana podlega podatkowi, jeżeli w chwili dokonania czynności na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej znajduje się:
  - 1) w przypadku spółki osobowej – siedziba tej spółki;
  - 2) w przypadku spółki kapitałowej:
    - a) rzeczywisty ośrodek zarządzania albo
    - b) siedziba tej spółki – jeżeli jej rzeczywisty ośrodek zarządzania nie znajduje się na terytorium żadnego z państw członkowskich, a jeżeli ośrodek ten znajduje się na terytorium takiego państwa, gdy umowa spółki nie podlega podatkowi kapitałowemu w tym państwie.
6. (uchylony).
7. (uchylony).
8. (uchylony).

**Art. 1a.**

Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) spółka osobowa – spółkę: cywilną, jawną, partnerską, komandytową lub komandytowo-akcyjną;
- 2) spółka kapitałowa – spółkę: z ograniczoną odpowiedzialnością lub akcyjną;
- 3) siedziba spółki – siedzibę spółki określoną w umowie (statucie) spółki;
- 4) rzeczywisty ośrodek zarządzania – miejscowość, w której ma siedzibę organ zarządzający spółki kapitałowej;
- 5) państwo członkowskie – państwo członkowskie Unii Europejskiej lub państwo członkowskie Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – strona umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym;
- 6) podatek kapitałowy – podatek, który zgodnie z prawem państwa członkowskiego jest pobierany od kapitału spółki kapitałowej lub od jego podwyższenia;
- 7) podatek od towarów i usług – podatek od towarów i usług w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535, z późn. zm.<sup>1)</sup>) lub podatek od wartości dodanej pobierany na podstawie przepisów obowiązujących w państwach członkowskich.

**Art. 2.**

Nie podlegają podatkowi:

- 1) czynności cywilnoprawne w sprawach:
  - a) alimentacyjnych, opieki, kurateli i przysposobienia,
  - b) ubezpieczenia społecznego, ubezpieczenia zdrowotnego, opieki społecznej, ulg określonych w przepisach szczególnych dla żołnierzy niezawodowych i poborowych odbywających służbę zastępczą oraz ich rodzin, a także uprawnień dla osób niepełnosprawnych i osób objętych przepisami o szczególnych uprawnieniach dla kombatantów,
  - c) wyboru Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, wyborów do Sejmu, Senatu i organów samorządu terytorialnego oraz referendum,
  - d) powszechnego obowiązku obrony,
  - e) zatrudnienia, świadczeń socjalnych i wynagrodzeń za pracę,
  - f) nauki, szkolnictwa i oświaty pozaszkolnej oraz zdrowia,
  - g) podlegających przepisom o gospodarce nieruchomościami lub przepisom o autostradach płatnych,
  - h) podlegających przepisom o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych,
  - i) (uchylona);

---

<sup>1)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 14, poz. 113, Nr 90, poz. 756, Nr 143, poz. 1199 i Nr 179, poz. 1484 oraz z 2006 r. Nr 143, poz. 1028 i 1029.

- 2) umowy 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;
- 2a) umowy sprzedaży lokali mieszkalnych, których stroną jest Wojskowa Agencja Mieszkaniowa;
- 3) umowy sprzedaży rzeczy w postępowaniu egzekucyjnym lub upadłościowym;
- 4) czynności cywilnoprawne, jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest:
  - a) opodatkowana podatkiem od towarów i usług,
  - b) zwolniona z podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:
    - umów sprzedaży i zamiany, których przedmiotem jest nieruchomość lub jej część, albo prawo użytkowania wieczystego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub udział w tych prawach,
    - umowy spółki i jej zmiany,
    - umowy sprzedaży udziałów i akcji w spółkach handlowych;
- 5) umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy, które w rozumieniu przepisów prawa celnego stanowią towary:
  - a) wprowadzone do wolnego obszaru celnego lub składu wolnocłowego,
  - b) objęte procedurą składu celnego.

## **Rozdział 2**

### **Obowiązek podatkowy**

#### **Art. 3.**

1. Obowiązek podatkowy, z zastrzeżeniem ust. 2, powstaje:
  - 1) z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej;
  - 2) z chwilą podjęcia uchwały o podwyższeniu kapitału spółki mającej osobowość prawną;
  - 2a) z chwilą złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki lub zawarcia umowy ustanowienia hipoteki;
  - 3) z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia sądu, doręczenia wyroku sądu polubownego lub zawarcia ugody – od przedmiotów opodatkowania określonych w art. 1 ust. 1 pkt 3;
  - 4) z chwilą powołania się przez podatnika na fakt dokonania czynności cywilnoprawnej – jeżeli podatnik nie złożył deklaracji w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 5 lat od końca roku, w którym

upłynął termin płatności podatku, a następnie powołuje się przed organem podatkowym lub organem kontroli skarbowej na fakt jej dokonania.

2. Jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą zawarcia umowy przenoszącej własność.

#### **Art. 4.**

Obowiązek podatkowy, z zastrzeżeniem art. 5, ciąży:

- 1) przy umowie sprzedaży – na kupującym;
- 2) przy umowie zamiany – na stronach czynności;
- 3) przy umowie darowizny – na obdarowanym;
- 4) przy umowie dożywocia – na nabywcy własności nieruchomości;
- 5) przy umowie o dział spadku lub o zniesienie współwłasności – na podmiocie nabywającym rzeczy lub prawa majątkowe ponad udział w spadku lub we współwłasności;
- 6) przy ustanowieniu odpłatnego użytkowania, w tym również nieprawidłowego oraz odpłatnej służebności – na użytkowniku lub nabywającym prawo służebności;
- 7) przy umowie pożyczki i umowie depozytu nieprawidłowego – na biorącym pożyczkę lub przechowawcy;
- 8) przy ustanowieniu hipoteki – na składającym oświadczenia woli o ustanowieniu hipoteki;
- 9) przy umowie spółki cywilnej – na wspólnikach, a przy pozostałych umowach spółki – na spółce.

#### **Art. 5.**

1. Obowiązek zapłaty podatku ciąży na podatnikach tego podatku.
2. Jeżeli obowiązek podatkowy ciąży na kilku podmiotach albo na stronach umowy zamiany, albo wspólnikach spółki cywilnej, zobowiązanymi solidarnie do zapłaty podatku są odpowiednio te podmioty, strony umowy zamiany albo wspólnicy spółki cywilnej.

### **Rozdział 3**

#### **Podstawa opodatkowania oraz wysokość podatku**

#### **Art. 6.**

1. Podstawę opodatkowania stanowi:

- 1) przy umowie sprzedaży:
  - a) (uchylona);

- b) zawieranej przez nierezydentów – równowartość w złotych kwoty zagranicznych środków płatniczych, określonej w zezwoleniu dewizowym, przeznaczonych na zapłacenie ceny,
  - c) w pozostałych przypadkach – wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego;
- 2) przy umowie zamiany:
- a) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego na taki lokal lub prawo do lokalu – różnica wartości rynkowych zamienianych lokali lub praw do lokali,
  - b) w pozostałych przypadkach – wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego, od którego przypada wyższy podatek;
- 3) przy umowie darowizny – wartość długów i ciężarów albo zobowiązań przejętych przez obdarowanego;
- 4) przy umowie dożywocia – wartość rynkowa nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego;
- 5) przy umowie o zniesienie współwłasności lub o dział spadku – wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego nabytego ponad wartość udziału we współwłasności lub spadku;
- 6) przy ustanowieniu odpłatnego użytkowania, w tym również nieprawidłowego oraz odpłatnej służebności – wartość świadczeń użytkownika bądź osoby, na rzecz której ustanowiono służebność, za okres, na jaki prawa te zostały ustanowione;
- 7) przy umowie pożyczki i umowie depozytu nieprawidłowego – kwota lub wartość pożyczki albo depozytu;
- 8) przy umowie spółki:
- a) przy zawarciu umowy – wartość wkładów wniesionych do majątku spółki albo wartość kapitału zakładowego,
  - b) przy zmianie umowy – wartość wkładów powiększających majątek spółki albo wartość, o którą podwyższono kapitał zakładowy,
  - c) przy dopłatach – kwota dopłat,
  - d) przy pożyczce udzielonej spółce przez wspólnika lub akcjonariusza – kwota lub wartość pożyczki,
  - e) przy oddaniu spółce rzeczy lub praw majątkowych do nieodpłatnego używania – roczna wartość nieodpłatnego używania, którą przyjmuje się w wysokości 4 % wartości rynkowej rzeczy lub prawa majątkowego oddanego do nieodpłatnego używania,
  - f) przy przekształceniu, podziale lub łączeniu spółek – wartość majątku wniesionego do spółki albo wartość kapitału zakładowego,
  - g) przy przeniesieniu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej rzeczywistego ośrodka zarządzania spółki kapitałowej lub jej siedziby – wartość kapitału zakładowego;
- 9) (uchylony);

- 10) przy ustanowieniu hipoteki – kwota zabezpieczonej wierzytelności.
2. Wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych 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.
  3. Jeżeli podatnik nie określił wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej lub wartość określona przez niego nie odpowiada, według oceny organu podatkowego, wartości rynkowej, organ ten wezwie podatnika do jej określenia, podwyższenia lub obniżenia, w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia wezwania, podając jednocześnie wartość według własnej, wstępnej oceny.
  4. Jeżeli podatnik, pomimo wezwania, o którym mowa w ust. 3, nie określił wartości lub podał wartość nieodpowiadającą wartości rynkowej, organ podatkowy dokona jej określenia z uwzględnieniem 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.
  5. Jeżeli z treści czynności cywilnoprawnych, wymienionych w ust. 1 pkt 6, wynika prawo żądania świadczeń, które nie mogą być oznaczone pod względem wielkości w chwili zawierania umowy, podstawę opodatkowania ustala się w miarę wykonywania świadczeń. Organ podatkowy może jednak, za zgodą podatnika, przyjąć do podstawy opodatkowania prawdopodobną wartość wszystkich świadczeń za okres trwania czynności.
  6. W przypadku zawarcia umów, o których mowa w ust. 1 pkt 6, na czas nieokreślony, podstawę opodatkowania może stanowić zgodnie z oświadczeniem podatnika:
    - 1) wartość świadczeń za lat 10 albo
    - 2) wartość świadczeń należnych w miarę wykonywania umowy.
  7. W przypadku zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 pkt 8 lit. e, na czas nieokreślony, przepis ust. 6 stosuje się odpowiednio.
  8. W przypadku zmiany umów wymienionych w ust. 1 pkt 6, podstawę opodatkowania stanowi:
    - 1) przy przedłużeniu okresu, na jaki zawarto umowę – wartość świadczeń ustalona według zasad przewidzianych w ust. 1 pkt 6 oraz w ust. 5 i 6;
    - 2) przy podwyższeniu wartości świadczeń – różnica wartości świadczeń według zasad przewidzianych w ust. 1 pkt 6 oraz w ust. 5 i 6.
  9. Od podstawy opodatkowania, o której mowa w ust. 1 pkt 8, odlicza się:
    - 1) kwotę wynagrodzenia wraz z podatkiem od towarów i usług, pobraną przez notariusza za sporządzenie aktu notarialnego umowy spółki albo jej zmiany, jeżeli powoduje ona zwiększenie majątku spółki albo podwyższenie kapitału zakładowego;
    - 2) opłatę sądową związaną z wpisem spółki do rejestru przedsiębiorców lub zmianą wpisu w tym rejestrze dotyczącą wkładu do spółki albo kapitału zakładowego;

- 3) opłatę za zamieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym ogłoszenia o wpisach, o których mowa w pkt 2;
- 4) wartość wkładów do spółki lub powiększających jej majątek, wartość kapitału zakładowego lub jego podwyższenia, kwoty dopłat, kwoty lub wartość pożyczek udzielonych spółce przez wspólnika (akcjonariusza) oraz wartość rzeczy lub praw majątkowych oddanych spółce do nieodpłatnego używania – przez:
  - a) jednostki samorządu terytorialnego,
  - b) Skarb Państwa.
- 5) wartość wkładów do spółki albo wartość kapitału zakładowego wynikającą z umowy spółki lub jej zmiany, związanej z przekształceniem, podziałem lub łączeniem spółek, która była opodatkowana podatkiem od czynności cywilnoprawnych przed dokonaniem tych czynności;
- 6) kwoty pożyczek udzielonych spółce kapitałowej przez wspólnika (akcjonariusza) oraz kwoty dopłat w spółce kapitałowej, które były opodatkowane podatkiem od czynności cywilnoprawnych, a następnie zostały przeznaczone na podwyższenie kapitału zakładowego.

#### Art. 7.

##### 1. Stawki podatku wynoszą:

- 1) od umowy sprzedaży:
  - a) 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 2 %;
  - b) innych praw majątkowych 1 %;
- 2) od umów zamiany, dożywocia, o dział spadku, o zniesienie współwłasności oraz darowizny:
  - a) przy przeniesieniu 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 2 %;
  - b) przy przeniesieniu własności innych praw majątkowych 1 %;
- 3) od umowy ustanowienia odpłatnego użytkowania, w tym nieprawidłowego, oraz odpłatnej służebności – 1%, z zastrzeżeniem ust. 5;
- 4) od umowy pożyczki oraz depozytu nieprawidłowego 2%, z zastrzeżeniem ust. 5;
- 5) (uchylony);
- 6) (uchylony);
- 7) od ustanowienia hipoteki:

- a) na zabezpieczenie wierzytelności istniejących – od kwoty zabezpieczonej wierzytelności 0,1 %;
  - b) na zabezpieczenie wierzytelności o wysokości nieustalonej 19 zł;
- 8) (uchylony);
- 9) od umowy spółki 0,5 %.
2. (uchylony).
3. 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.
4. (uchylony).
5. Stawka podatku wynosi 20%, jeżeli przed organem podatkowym lub organem kontroli skarbowej w toku czynności sprawdzających, postępowania podatkowego, kontroli podatkowej lub postępowania kontrolnego:
- 1) podatnik powołuje się na fakt zawarcia umowy pożyczki, depozytu nieprawidłowego lub ustanowienia użytkowania nieprawidłowego albo ich zmiany, a należny podatek od tych czynności nie został zapłacony;
  - 2) biorący pożyczkę, o którym mowa w art. 9 pkt 10 lit. b, powołuje się na fakt zawarcia umowy pożyczki, a nie spełnił warunku udokumentowania otrzymania pieniędzy na rachunek bankowy, albo jego rachunek prowadzony przez spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową lub przekazem pocztowym.

## **Rozdział 4**

### **Zwolnienia od podatku**

#### **Art. 8.**

Zwalnia się od podatku następujące strony czynności cywilnoprawnych:

- 1) państwa obce, ich przedstawicielstwa dyplomatyczne, urzędy konsularne i siły zbrojne, międzynarodowe organizacje i instytucje oraz ich oddziały i przedstawicielstwa, korzystające na podstawie ustaw, umów lub powszechnie uznanych zwyczajów międzynarodowych z przywilejów i immunitetów, a także członków ich personelu i inne osoby zrównane z nimi, jeżeli nie są one obywatelami polskimi i nie mają miejsca stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej – pod warunkiem wzajemności;
- 2) (uchylony);
- 2a) 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;
- 3) (uchylony);
  - 4) jednostki samorządu terytorialnego;
  - 5) Skarb Państwa;
  - 6) 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;
  - 7) (uchylony).

### Art. 9.

Zwalnia się od podatku następujące czynności cywilnoprawne:

- 1) sprzedaż walut obcych;
- 2) przeniesienie własności nieruchomości lub ich części, wraz z częściami składowymi, z wyjątkiem budynków mieszkalnych lub ich części znajdujących się na obszarze miast, w drodze umów:
  - a) sprzedaży,
  - b) dożywocia,
  - c) o dział spadku – w części dotyczącej spłat lub dopłat,
  - d) o zniesienie współwłasności – w części dotyczącej spłat lub dopłat,
  - e) darowizny – w części dotyczącej przejęcia przez obdarowanego długów i ciężarów albo zobowiązań darczyńcy,
  - f) zamiany – do wysokości wartości rynkowej nieruchomości wraz z jej częściami składowymi,
  - g) (uchylona),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;
- 3) sprzedaż nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego lub prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym, jeżeli nabywcą jest były właściciel (wieczysty użytkownik):
  - a) nieruchomości wyłączonej, któremu przyznano odszkodowanie, a nie przyznano nieruchomości zamiennej,

- b) nieruchomości sprzedanej na cele publiczne określone w przepisach o gospodarce nieruchomościami, który w razie wywłaszczenia spełniałby warunki do przyznania nieruchomości zamiennej,
- c) nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, wykupionych na podstawie przepisów o ochronie i kształtowaniu środowiska
  - w wysokości kwoty otrzymanego odszkodowania (uzyskanej ceny), pod warunkiem że nabycie nastąpiło w ciągu 5 lat od daty otrzymania odszkodowania (zapłaty);
- 4) sprzedaż budynku mieszkalnego lub jego części, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego lub prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym, jeżeli następuje ona:
  - a) w wykonaniu lub w związku z wielostronną umową o zamianie budynku lub praw do lokalu,
  - b) w celu uzyskania w zamian spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo budynku mieszkalnego lub jego części, zajmowanego przez nabywcę na podstawie umowy najmu, określonej w przepisach o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych;
- 5) zamianę 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;
- 6) sprzedaż rzeczy ruchomych, jeżeli podstawa opodatkowania nie przekracza 1 000 zł;
- 7) sprzedaż bonów i obligacji skarbowych;
- 8) sprzedaż bonów pieniężnych Narodowego Banku Polskiego;
- 9) sprzedaż maklerskich instrumentów finansowych firmom inwestycyjnym, bądź za ich pośrednictwem, oraz sprzedaż tych instrumentów dokonywaną w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. Nr 183, poz. 1538 oraz z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i Nr 157, poz. 1119);
- 9a) sprzedaż towarów giełdowych na giełdach towarowych;
- 9b) zbycie akcji i udziałów przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie ustawy z dnia 28 października 2002 r. o Funduszu Żeglugi Śródlądowej i Funduszu Rezerwowym (Dz.U. Nr 199, poz. 1672);
- 10) pożyczki udzielane:
  - a) przez przedsiębiorców niemających na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, prowadzących działalność w zakresie kredytowania oraz udzielania pożyczek,
  - b) w formie pieniężnej na podstawie umowy zawartej między osobami, o których mowa w art. 4a ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od

**Ad art. 9 pkt 4 lit. b)**  
- obecnie: przepisach o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266).

spadków i darowizn (Dz. U. z 2004 r. Nr 142, poz. 1514, z późn. zm.<sup>2)</sup>), w wysokości przekraczającej kwotę, określoną w art. 9 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, pod warunkiem:

- złożenia deklaracji w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych właściwemu organowi podatkowemu w terminie 14 dni od daty dokonania czynności,
  - udokumentowania otrzymania przez biorącego pożyczkę pieniędzy na rachunek bankowy, albo jego rachunek prowadzony przez spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową lub przekazem pocztowym,
- c) na podstawie umowy zawartej między osobami zaliczonymi do I grupy podatkowej do wysokości kwoty niepodlegającej opodatkowaniu – na zasadach określonych w przepisach o podatku od spadków i darowizn,
- d) na podstawie umowy zawartej między innymi podmiotami niż osoby, o których mowa w lit. b i c, jeżeli łączna kwota lub wartość pożyczek otrzymanych w okresie kolejnych 3 lat nie przekracza 5 000 zł od jednego podmiotu, a od wielu podmiotów łącznie nie więcej niż 25 000 zł,
- e) z kas lub funduszy zakładowych, funduszy związków zawodowych, pracowniczych kas zapomogowo-pożyczkowych, spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych, koleżeńskich kas oszczędnościowo-pożyczkowych działających w wojsku oraz z zakładowego funduszu świadczeń socjalnych,
- f) z utworzonych w drodze ustawy innych funduszy celowych,
- g) (uchylona),
- h) (uchylona);
- 11) umowy spółki:
- a) zawarte wskutek przekształcenia, podziału lub łączenia w części dotyczącej kapitału zakładowego, którego wartość przed dokonaniem czynności została opodatkowana podatkiem kapitałowym poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
  - b) (uchylona);
- 12) (uchylony);
- 13) ustanowienie hipoteki:
- a) na morskich statkach handlowych i rybackich,
  - b) na zabezpieczenie dotacji lub innych form pomocy finansowej, udzielanych organizacjom społecznym działającym w dziedzinie sportu i turystyki,
  - c) na zabezpieczenie wierzytelności banków z tytułu kredytów udzielanych rolnikom indywidualnym lub zespołom rolników indywidualnych na budownictwo inwentarskie lub składowe, wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

---

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 146, poz. 1546, z 2005 r. Nr 143, poz. 1199 i Nr 169, poz. 1418 oraz z 2006 r. Nr 222, poz. 1629.

- d) przysługującej spółdzielniom mieszkaniowym i wierzycielom spółdzielni mieszkaniowych,
  - e) na zabezpieczenie pożyczek i kredytów udzielanych z funduszy celowych utworzonych w drodze ustawy;
- 14) (uchylony);
- 15) sprzedaż nieruchomości dokonaną w ramach realizacji prawa do rekompensaty w rozumieniu ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. Nr 169, poz.. 1418) – do wysokości kwoty odpowiadającej wartości zrealizowanego prawa do rekompensaty.

## **Rozdział 5**

### **Zapłata, pobór i zwrot podatku**

#### **Art. 10.**

1. Podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu podatkowego, złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych, według ustalonego wzoru, oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego, z wyłączeniem przypadków, gdy podatek jest pobierany przez płatnika.
  2. Notariusze są płatnikami podatku od czynności cywilnoprawnych dokonywanych w formie aktu notarialnego.
  3. Płatnicy obowiązani są uzależnić dokonanie czynności cywilnoprawnej od uprzedniego zapłacenia podatku.
- 3a. Płatnicy są obowiązani:
- 1) prowadzić rejestr podatku;
  - 2) wpłacić pobrany podatek na rachunek organu podatkowego właściwego ze względu na siedzibę płatnika, w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek, a także przekazać w tym terminie deklarację o wysokości pobranego i wpłaconego podatku przez płatnika według ustalonego wzoru wraz z informacją o kwocie podatku należnego poszczególnym gminom;
  - 3) przekazywać, w terminie, o którym mowa pkt 2, organowi podatkowemu właściwemu ze względu na siedzibę płatnika odpisy sporządzanych aktów notarialnych dotyczących czynności cywilnoprawnych stanowiących przedmiot opodatkowania .
- 3b. (uchylony).
4. Minister właściwy do spraw finansów publicznych określi, w drodze rozporządzenia:
    - 1) wzory deklaracji, o których mowa w ust. 1 i ust. 3a pkt 2, oraz szczegółowy zakres zawartych w nich danych, a w szczególności:

- a) w deklaracji, o której mowa w ust. 1 – datę i miejsce dokonania czynności cywilnoprawnej, dane podatnika, zwięzłe określenie treści i przedmiotu czynności, miejsce jego położenia lub wykonywania praw majątkowych, podstawę opodatkowania, odliczenia od podstawy opodatkowania, stawkę podatku, kwotę należnego podatku,
  - b) w deklaracji, o której mowa w ust. 3a pkt 2 – dane płatnika, kwotę pobranego podatku w danym miesiącu, kwotę potrąconego wynagrodzenia z tytułu poboru podatku oraz kwotę podatku wpłaconego naczelnikowi urzędu skarbowego,
  - c) sposób sporządzenia informacji o kwocie podatku pobranego przez płatnika należnego poszczególnym gminom,
- 2) szczegółowy sposób pobierania i zwrotu podatku, w tym czynności związane z poborem podatku i zakres udzielania przez płatnika pouczeń podatnikowi oraz treść rejestru podatku
- uwzględniając konieczność wnikliwości i szybkości postępowania podatkowego oraz zmniejszenia kosztów jego prowadzenia, jak również prawidłowy sposób poboru podatku przez płatników.

#### **Art. 11.**

1. Podatek, z zastrzeżeniem ust. 2, podlega zwrotowi, jeżeli:
- 1) uchylone zostały skutki prawne oświadczenia woli (nieważność względna);
  - 2) nie spełnił się warunek zawieszający, od którego uzależniono wykonanie czynności cywilnoprawnej;
  - 3) (uchylony);
  - 4) podwyższenie kapitału spółki nie zostanie zarejestrowane lub zostanie zarejestrowane w wysokości niższej niż określona w uchwale – w części stanowiącej różnicę między podatkiem zapłaconym i podatkiem należnym od podwyższenia kapitału ujawnionego w rejestrze przedsiębiorców;
  - 5) nie dokonano wpisu hipoteki do księgi wieczystej.
2. Podatek nie podlega zwrotowi po upływie 5 lat od końca roku, w którym został zapłacony.

### **Rozdział 6**

#### **Właściwość organów podatkowych**

#### **Art. 12.**

1. Organem podatkowym właściwym miejscowo w sprawach podatku od czynności cywilnoprawnych od umów, których przedmiotem są rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane w kraju, jest:
- 1) od przeniesienia 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 – naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości;
- 2) od przeniesienia własności rzeczy lub praw majątkowych, innych niż wymienione w pkt 1, oraz od pozostałych umów – naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce zamieszkania lub adres siedziby podatnika, a w przypadku gdy obowiązek zapłaty ciąży solidarnie na kilku podmiotach – naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce zamieszkania lub adres siedziby jednego z tych podmiotów;
  - 3) od umowy spółki – naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na siedzibę spółki;
  - 4) (uchylony).
2. Jeżeli nie można ustalić właściwości miejscowej organu podatkowego w sposób, o którym mowa w ust. 1 – właściwym organem podatkowym jest naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Warszawa-Śródmieście.
3. W sprawach podatku od czynności cywilnoprawnych od umów zamiany:
- 1) których przedmiotem jest wyłącznie przeniesienie własności rzeczy lub praw majątkowych wymienionych w ust. 1 pkt 1, organem podatkowym właściwym do ustalenia wartości nieruchomości lub prawa majątkowego jest naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości, a do określenia wysokości podatku od czynności cywilnoprawnych – naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości lub prawa, którego wartość jest wyższa;
  - 2) w pozostałych przypadkach – naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce zamieszkania lub adres siedziby jednej ze stron.
4. (uchylony).

### **Art. 13.**

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.

### **Art. 13a.**

Organem podatkowym właściwym rzeczowo w sprawach podatku od czynności cywilnoprawnych jest naczelnik urzędu skarbowego.

## **Rozdział 7**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

#### **Art. 14.**

Do czynności cywilnoprawnych dokonanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy obowiązujące w chwili dokonania czynności.

#### **Art. 15.**

1. Jeżeli obowiązujące przepisy powołują się na przepisy o opłacie skarbowej w zakresie dotyczącym czynności cywilnoprawnych opodatkowanych w niniejszej ustawie, rozumie się przez to przepisy o podatku od czynności cywilnoprawnych.
2. W przypadkach, o których mowa w art. 1 *ust.* 7 i 8 oraz w art. 7 *ust.* 2, uwzględnia się również opłatę skarbową uiszczoną na podstawie ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. Nr 4, poz. 23, z późn. zm.<sup>3)</sup>.

#### **Art. 16.**

Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2001 r.

**Ad art. 15 ust. 2 -  
obecnie: utraciła moc  
z dn. 1.01.2001 r.  
(Dz.U. Nr 86, poz.  
960).**

---

<sup>3)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 1989 r. Nr 74, poz. 443, z 1992 r. Nr 21, poz. 86, z 1993 r. Nr 11, poz. 50, z 1995 r. Nr 86, poz. 443, z 1997 r. Nr 117, poz. 751 i Nr 137, poz. 926 oraz z 2000 r. Nr 68, poz. 805.