



Ministerstwo  
Finansów



TATO,  
NIE ZAPOMNIJ  
O PODATKU...

## Podatek od czynności cywilnoprawnych od umowy sprzedaży

Masz pytania  
Zadzwoń do nas!

 801 055 055  
22 330 03 30

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

Stroną umowy sprzedaży, która podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych (PCC)\*, może być każdy z nas.

### **Czym jest umowa sprzedaży**

To porozumienie zawarte między dwiema stronami, na mocy którego jedna z nich (sprzedawca) zobowiązuje się przenieść własność rzeczy i wydać ją drugiej stronie (kupującemu), a kupujący zobowiązuje się tę rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę.

Zawarcie umowy sprzedaży następuje z chwilą uzgodnienia wzajemnych zobowiązań przez sprzedawcę i kupującego, w szczególności przez określenie: kto komu sprzedaje, co sprzedaje oraz za jaką cenę.

Zwykle przedmiotem umów sprzedaży objętych PCC są:

- nieruchomości: grunty (działki budowlane, działki rekreacyjne, działki rolne), budynki, lokale mieszkalne oraz użytkowe
- używane rzeczy ruchome, takie jak: samochody, motocykle, motorowery, przyczepy, pojazdy i maszyny rolnicze, sprzęt RTV
- prawa majątkowe, np.: użytkowanie wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawa autorskie, udziały (akcje) w spółkach kapitałowych, wierzytelności

---

\* PCC podlegają m.in. umowy sprzedaży zawierane okazjonalnie, zazwyczaj przez tych, którzy nie są przedsiębiorcami i nie zajmują się zawodowo działalnością handlową.



Jeśli umowę sprzedaży zawierasz u notariusza, to u niego płacisz podatek. Umowy zakupu działki, mieszkania, garażu albo pomieszczenia użytkowego – trzeba podpisać u notariusza.

## Kiedy umowy sprzedaży podlegają 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

## Kiedy umowy sprzedaży nie podlegają PCC

Przykładowo kiedy:

- umowa sprzedaży jest opodatkowana VAT albo jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu tej umowy sprzedaży jest zwolniona z VAT, z wyjątkiem umów, których przedmiotem są:
  - nieruchomości lub ich części
  - prawo użytkowania wieczystego
  - spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu
  - prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej
  - prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym
  - udziały w tych prawach
  - udziały i akcje w spółkach handlowych (przykład 1)
- przedmiotem sprzedaży są nieruchomości lub rzeczy ruchome znajdujące się za granicą albo prawa majątkowe wykonywane za granicą i spełniony jest jeden z następujących warunków:
  - umowa jest zawarta za granicą

- kupujący nie ma miejsca zamieszkania lub siedziby w Polsce (przykład 2)
- sprzedaż odbywa się na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami (przykład 3)
- przedmiotem umowy sprzedaży są rzeczy, które w rozumieniu przepisów prawa celnego stanowią towary:
  - wprowadzone do wolnego obszaru celnego
  - objęte procedurą składu celnego

### Przykład 1

Pan Zbigniew prowadzi w Krakowie hurtownię materiałów budowlanych. Sprzedając je ma obowiązek naliczania i przekazywania VAT do właściwego organu podatkowego. Ponieważ sprzedaż materiałów budowlanych przez pana Zbigniewa obciążona jest VAT, nie podlega PCC.

### Przykład 2

W czasie pobytu w Niemczech pan Tomasz kupił od pana Helmuta samochód osobowy. Ponieważ umowa sprzedaży została zawarta za granicą i dotyczy pojazdu znajdującego się poza granicami kraju, nie podlega ona PCC.

### Przykład 3

15 stycznia 2017 r. pani Anna kupiła mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego. Umowa sprzedaży tej nieruchomości nie podlega PCC, ponieważ stosuje się do niej przepisy o gospodarowaniu nieruchomościami.

## Obowiązek podatkowy przy umowie sprzedaży podlegającej PCC

Przy zawarciu umowy sprzedaży pojawia się konieczność zapłaty należnej kwoty PCC, w określony sposób oraz w określonym terminie. Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży.

### Przykład

25 października 2016 r. pan Andrzej zawarł z panem Mieczysławem umowę sprzedaży samochodu. W jej wyniku pan Mieczysław został właścicielem pojazdu. Data 25 października 2016 r. oznacza dzień, w którym powstał obowiązek podatkowy.

Od chwili, w której powstaje obowiązek podatkowy, zależy termin złożenia formularza PCC-3 i zapłaty podatku.

### Kogo dotyczy obowiązek podatkowy

Obowiązek podatkowy ciąży na kupującym, którym może być:

- osoba fizyczna (czyli każdy z nas)
- osoba prawna (np. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, spółka akcyjna, przedsiębiorstwo państwowe, fundacja, stowarzyszenie, spółdzielnia, szkoła wyższa)
- jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej (np. spółka jawna, spółka partnerska, spółka komandytowa, spółka komandytowo-akcyjna)

Jeśli nabywcą jest kilka osób, to wszystkie te osoby odpowiadają za zapłatę podatku.

### Przykład

Mąż wraz z żoną i jej rodzicami kupują samochód. W takiej sytuacji są 3 możliwości zapłaty podatku:

- jedna osoba płaci
- wszyscy płacą w częściach (4 osoby)
- niektórzy płacą w częściach (np. 2 osoby)

Części nie muszą być równe, ale ich suma ma dać całą kwotę podatku. Jeśli podatek nie zostanie zapłacony przez te osoby w terminie i w całości – organ podatkowy może sam zdecydować kto i ile płaci.

## 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 tej czynności, bez odliczenia 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 1

W styczniu 2017 r. pan Zenon kupił od pana Jana samochód osobowy za kwotę 20 000 zł. Panu Janowi zależało na szybkim sprzedaniu pojazdu, obniżył więc jego cenę o 20%. W konkretnym przypadku cena nie odzwierciedla wartości rynkowej samochodu. Wartość ta, biorąc pod uwagę przeciętne ceny tego rodzaju pojazdów (marka, typ, model, rok produkcji, przebieg), w zbliżonym stanie technicznym, na terenie gdzie został kupiony pojazd, jest bowiem wyższa i wynosi 25 000 zł. Do podstawy opodatkowania należy więc przyjąć kwotę 25 000 zł.

### Przykład 2

W styczniu 2017 r. pan Bogdan sprzedał panu Romanowi samochód osobowy za kwotę 25 000 zł. Cena pojazdu została obniżona o 20 000 zł, ponieważ pan Roman przejął spłatę

10 rat kredytu bankowego (po 2000 zł każda), udzielonego panu Bogdanowi na zakup tego auta w komisie samochodowym. Do podstawy opodatkowania należy przyjąć wartość rynkową samochodu w wysokości 45 000 zł, bez odliczenia przejętego długu w kwocie 20 000 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 – 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 nieruchomości, rzeczy ruchomych, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego 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 umowy sprzedaży innych praw majątkowych



**Jeżeli nabywca nie wyodrębnił wartości zakupionych rzeczy lub praw majątkowych, do których mają zastosowanie różne stawki podatku, wówczas podatek pobiera się według stawki najwyższej, od łącznej ich wartości.**

## Przykład

Przedmiotem umowy sprzedaży jest samochód osobowy oraz akcje spółki:

- podatnik przyjął, że wartość samochodu oraz akcji wynosi odpowiednio 10 000 zł i 8000 zł. Kwota podatku wyniesie więc:  $10\,000\text{ zł} \times 2\% + 8000\text{ zł} \times 1\% = 200\text{ zł} + 80\text{ zł} = 280\text{ zł}$
- podatnik przyjął, że łączna wartość samochodu i akcji wynosi 18 000 zł. Wobec tego należny podatek wyniesie:  $18\,000\text{ zł} \times 2\% = 360\text{ zł}$

## Kto jest zwolniony od podatku

- 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 członkowie ich personelu i inne osoby zrównane z nimi, jeżeli nie są one obywatelami polskimi i nie mają miejsca stałego pobytu na terytorium Polski – pod warunkiem wzajemności
- jednostki samorządu terytorialnego (gminy, powiaty, województwa)
- Skarb Państwa
- organizacje pożytku publicznego, jeżeli dokonują czynności cywilnoprawnych wyłącznie w związku z nieodpłatną działalnością pożytku publicznego w rozumieniu przepisów o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie
- osoby kupujące na potrzeby własne sprzęt rehabilitacyjny, wózek 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

## Co jest zwolnione od podatku

Najczęściej stosowane zwolnienia obejmują sprzedaż:

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

**!** Umowa sprzedaży rzeczy ruchomej, której wartość rynkowa nie przekracza 1000 zł, jest zwolniona od PCC (np. kupujesz używany rower za 500 zł). Jeśli cena roweru odpowiada jego wartości rynkowej, nie musisz składać deklaracji PCC-3 i płacić podatku. Gdyby jednak okazało się, że wartość rynkowa tego roweru to 1001 zł lub więcej, powinieneś złożyć deklarację PCC-3 i zapłacić podatek. Zwolnienie to nie dotyczy praw majątkowych typu akcje, udziały czy wierzytelności.

## Obowiązki podatników PCC przy umowie sprzedaży

Podatnicy:

- 1) bez wezwania organu podatkowego składają prawidłowo wypełnioną deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych PCC-3

- 2) obliczają i płacą podatek w kasie lub na rachunek bankowy organu podatkowego

Dotyczy to sytuacji, kiedy podatek nie jest pobierany przez płatnika. Przy składaniu deklaracji PCC-3 i zapłacie podatku należy przestrzegać właściwości miejscowej organu podatkowego, którą wyznacza miejsce zamieszkania (siedziba) kupującego. W przypadku, gdy obowiązek zapłaty ciąży solidarnie na kilku podmiotach, deklarację składa się do urzędu skarbowego właściwego ze względu na miejsce zamieszkania lub adres siedziby jednego z tych podmiotów. W innych przypadkach jest to Trzeci Urząd Skarbowy Warszawa-Śródmieście.

**!**

**Złożenie PCC-3 oraz zapłata podatku powinny nastąpić w ciągu 14. dni od dnia zawarcia umowy. Za przekroczenie tego terminu grozi kara grzywny.**

**Deklaracji nie składa się, jeżeli umowa sprzedaży nie podlega PCC lub jest z niego zwolniona albo została zawarta u notariusza.**

## Czym jest deklaracja PCC-3

PCC-3 służy do kontroli prawidłowości obliczenia podatku oraz terminowości jego zapłaty.

Prawidłowa deklaracja określa:

- dane podatnika
- treść i przedmiot czynności
- miejsce położenia rzeczy lub miejsce wykonywania praw majątkowych
- podstawę opodatkowania
- stawkę podatku
- kwotę należnego podatku

## O czym trzeba pamiętać podczas składania PCC-3

- deklarację składa się naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania lub adres siedziby podatnika (kupującego)
- w deklaracji, którą należy złożyć w terminie 14. dni od zawarcia umowy, wykazuje się **tylko jedną umowę sprzedaży**
- jeżeli umowa sprzedaży została zawarta między więcej niż dwiema osobami, wraz z deklaracją składa się załącznik PCC-3/A
- składający deklarację sam określa podstawę opodatkowania, oznacza stawkę podatku oraz oblicza podatek
- do deklaracji nie dołącza się umowy sprzedaży ani innych dokumentów związanych z tą umową
- deklarację można złożyć osobiście lub za pośrednictwem poczty, a także za pomocą środków komunikacji elektronicznej

Deklaracji PCC-3 nie składa się, jeżeli podatek jest pobierany przez płatnika.

## Gdzie znajdziesz PCC-3 i załącznik PCC-3/A

Można je otrzymać w każdym urzędzie skarbowym na terenie kraju, są też dostępne na stronach internetowych Ministerstwa Finansów.

## Kim są płatnicy PCC

Notariusze są płatnikami PCC od umów sprzedaży zawieranych w formie aktu notarialnego. Do ich głównych obowiązków należy obliczanie, pobieranie i przekazywanie podatku właściwemu organowi podatkowemu. Notariusze pobierają podatek przy sporządzeniu umowy sprzedaży.

Pouczać podatnika m.in. o możliwości podwyższenia lub obniżenia przez organ podatkowy wartości rzeczy i praw majątkowych, które są przedmiotem umowy sprzedaży,

kiedy ich wartość rynkowa różni się od ceny podanej w umowie sprzedaży. W sytuacji gdy będzie ona niższa od wartości rynkowej, podatnik będzie musiał uzupełnić podatek o kwotę, która stanowi różnicę między podatkiem należnym a pobranym przez notariusza. Dodatkowo od różnicy tej będą naliczone odsetki za okres od następnego dnia po dniu zawarcia umowy do dnia jej zapłaty.

Dla oceny prawidłowości poboru podatku przez notariuszy oraz zweryfikowania wartości przyjętych w umowie sprzedaży, notariusze, jako płatnicy, przesyłają odpisy aktów notarialnych do właściwego organu podatkowego.

## Kiedy PCC podlega zwrotowi

Jeżeli:

- zostały uchylone skutki prawne oświadczenia woli (przykład 1)
- nie spełnił się warunek zawieszający, od którego uzależniono wykonanie umowy (przykład 2)

### Przykład 1

W styczniu 2017 r. pan Bogusław sprzedał panu Andrzejowi samochód osobowy o wartości rynkowej 20 000 zł. Z tytułu umowy kupujący zapłacił 400 zł PCC. Po zrobieniu przeglądu technicznego samochodu w stacji diagnostycznej okazało się, że sprzedający wprowadził w błąd kupującego zapewniając go, że auto nie podlegało naprawom blacharsko-lakierniczym. W rzeczywistości uczestniczyło w kolizji drogowej i było ponownie lakierowane. Gdyby pan Andrzej wiedział o tym, nie kupiłby tego samochodu. Dlatego w lutym 2017 r. uchylił się od skutków prawnych umowy zawartej z panem Bogusławem, co stanowi podstawę do zwrotu zapłaconego podatku.

### Przykład 2

W grudniu 2016 r. pan Tomasz sprzedał panu Lucjanowi telewizor o wartości 2000 zł. Z tytułu zawartej umowy zapłacono 40 zł PCC. Skuteczność umowy sprzedaży została uzależniona

od uzyskania przez kupującego kredytu z banku. Ponieważ bank odmówił kredytu panu Lucjanowi, wpłacony podatek podlega zwrotowi.

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.

## **Stan prawny – listopad 2018 roku**

### **Podstawa prawna**

- ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1150)
- rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie sposobu pobierania i zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. poz. 1999)

**Broszura ma charakter informacyjny  
i nie stanowi wykładni prawa**



