KOMPAS PODATKOWY

KONIECZNY WIERZBICKI

KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH

MAJ 2025

KOMPAS PODATKOWY

NR 17 (5) MAJ 2025

TEMAT MIESIĄCA

PODWYŻSZONE PCC OD NABYCIA KILKU MIESZKAŃ

Od 2024 roku zakup sześciu lub większej liczby lokali (lub udziałów w lokalach), znajdujących się w jednym budynku może wiązać się z koniecznością zastosowania stawki 6% podatku od czynności cywilnoprawnych od szóstego oraz każdego kolejnego lokalu (lub udziałów w tych lokalach). Interesujące jest zagadnienie czy stawka ta znajduje jednak zastosowanie w przypadku sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym lokale nie zostały wyodrębnione, lecz właściwy organ stwierdził w zaświadczeniu, że są one samodzielne?

Stawka 6% - kiedy zostanie naliczona?

Ustawodawca zdecydował się na zastosowanie podwyższonej stawki podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC) w odniesieniu do sprzedaży lokali, jeżeli w ramach sprzedaży dochodzi do przeniesienia własności przynajmniej sześciu lokali. Obowiązek zapłaty podatku według stawki 6% powstaje, gdy w momencie zawarcia umowy sprzedaży łącznie zostaną spełnione następujące przesłanki:

- dojdzie do nabycia przez tego samego kupującego więcej niż pięciu lokali mieszkalnych (lub udziałów w tych lokalach);
- lokale mieszkalne stanowią odrębne nieruchomości;
- lokale mieszkalne położone będą w jednym lub kilku budynkach wybudowanych na jednej nieruchomości gruntowej.

W sytuacji braku choć jednej przesłanki, stawka 6% nie może zostać naliczona.

Zaświadczenie o samodzielności lokali – czy mamy do czynienia z odrębnymi nieruchomościami?

Jak jednak postąpić w sytuacji, w której budynek znajdujący się na nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą nie posiada wyodrębnionych zgodnie z właściwymi przepisami, lecz które mają samodzielny charakter zgodnie z zaświadczeniem właściwego starosty – czy w takim wypadku stawka 6% znajdzie zastosowanie?

Odpowiadając na powyższe pytania należy pamiętać, że pojęcie „odrębnych nieruchomości" (których istnienie determinuje nam zastosowanie podwyższonej stawki podatku) nie jest wyrażeniem, które należy rozumieć potocznie, tylko zgodnie z jego znaczeniem ustalonym na podstawie właściwych przepisów.

Tymczasem zgodnie z ustawową o własności lokali (u.w.l.), ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu następuje zgodnie z usta-

leniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonanym zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonanym zawiadomieniem o zakończeniu budowy.

Z kolei samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu u.w.l., jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

Zaświadczenie o samodzielności lokalu potwierdza zatem jedynie, że dany lokal **może** być wydzielony z budynku jako odrębna nieruchomość. Zaświadczenie jest potrzebne do ustanowienia dla lokalu odrębnego prawa własności i założenia księgi wieczystej. **Z żadnego obowiązującego przepisu prawa nie wynika jednak obowiązek ustanowienia dla lokalu, dla którego uzyskano zaświadczenie o samodzielności lokalu, odrębnego prawa własności.**

Zaświadczenie stanowi urzędowe potwierdzenie okoliczności faktycznych lub prawnych. Jest ono aktem wiedzy, a nie aktem woli organu i nie ma charakteru prawotwórczego - nie rozstrzyga żadnej sprawy, nie tworzy nowej sytuacji prawnej, ani też nie kształtuje bezpośrednio stosunku prawnego.

Lokal jako odrębna nieruchomość – jak powstaje?

Odrębna własność lokalu, stanowiącego odrębną nieruchomość, polega natomiast na tym, że dany lokal stanowi odrębny od gruntu i budynku przedmiot własności. Właściciel może dysponować swą własnością bez względu na innych właścicieli lokali. Dodatkowo posiada on udziały w gruncie i części wspólnej budynku, w którym jest jego lokal.

Zgodnie z art. 7 ust. 1-2 u.w.l., taką odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego; do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

Odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia - po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę. Do ważności tej umowy niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej.

Ponadto, właściciel nieruchomości może ustanawiać odrębną własność lokali dla siebie, na mocy jednostronnej czynności prawnej. W takim wypadku stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu odrębnej własności w drodze umowy.

Wobec powyższego, jeżeli nie dokonano żadnej z wyżej wymienionych czynności mających na celu wyodrębnienie lokali, nie możemy mówić o posiadaniu przez nie statusu odrębnych nieruchomości.

Podsumowując więc powyższe, samodzielność lokali potwierdzona zaświadczeniem jest stanem prawnym i faktycznym wyraźnie odmiennym od odrębności tych lokali. Przepis art. 7a UPCC odwołuje się wprost do lokali stanowiących odrębne nieruchomości i nie może być rozszerzany na lokale, która są tylko samodzielne, ale nie mają statusu odrębnych nieruchomości. Taka interpretacja byłaby całkowicie nieprawidłowa.

KOMPAS PODATKOWY

NR 17 (5) MAJ 2025

AKTUALNOŚCI

ZNIESIENIE OBOWIĄZKU SPORZĄDZANIA STRATEGII PODATKOWEJ

6 maja Premier Donald Tusk złożył na ręce Marszałka Sejmu Szymona Hołowni projekt ustawy o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, która ma mieć charakter deregulacyjny.

W ramach deregulacji uchylany jest art. 27c ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 278 i 340). Artykuł ten odnosi się do strategii podatkowej i obowiązku podawania do publicznej informacji jej realizacji. Obowiązek ten dotyczy grup kapitałowych oraz podatników innych niż grupy kapitałowe, u których wartość przychodu przekroczy równowartość 50 mln euro.

Takie podmioty nie będą musiały sporządzać i podawać do publicznej wiadomości informacji o realizowanej strategii podatkowej za dany rok.

W projekcie zakłada się, że w przypadku gdy termin sporządzania i podawania do publicznej wiadomości informacji o realizowanej strategii podatkowej przypadać będzie po dniu poprzedzającym dzień wejścia w życie niniejszej ustawy, podatnicy będą zwolnieni z obowiązku sporządzania i podawania do publicznej wiadomości takich informacji. Wskazano, że przepis nie powoduje zniesienia z mocą wsteczną obowiązku w przypadku, gdy termin upłynął przed dniem poprzedzającym wejście w życie ustawy.

KOMPAS PODATKOWY

NR 17 (5) MAJ 2025

AKTUALNOŚCI

ZMIANY W USTAWIE O PIT I CIT

Ministerstwo Finansów opublikowało projekt nowelizacji ustaw o PIT i CIT, mający na celu uproszczenie przepisów oraz zwiększenie sprawiedliwości podatkowej. W ustawie o PIT zaproponowano alternatywny sposób zwrotu podatku w przypadku uchylenia decyzji o wsparciu lub cofnięcia zezwolenia dla podatników posiadających więcej niż jedną taką decyzję.

Rozwiązanie to dotyczy zwolnień podatkowych w Specjalnych Strefach Ekonomicznych i Polskiej Strefie Inwestycji i umożliwia rozliczenie zwrotu wyłącznie od dochodu przypisanego do uchylonej decyzji, pod warunkiem prowadzenia odpowiedniej ewidencji. Analogiczna zmiana ma zostać wprowadzona także do ustawy o CIT.

W ustawie o CIT planuje się również zniesienie obowiązku corocznego składania informacji o wspólnikach spółki jawnej, jeśli ich skład nie uległ zmianie.

Dodatkowo projekt przewiduje rezygnację z surowej sankcji utraty statusu podatnika CIT przez podatkowe grupy kapitałowe w przypadku nierynkowych transakcji z podmiotami powiązanymi spoza grupy, co ma uwzględnić praktyczne trudności związane ze stosowaniem przepisów o cenach transferowych.

Zmiany te należy ocenić pozytywnie – upraszczają system, ograniczają obowiązki administracyjne i łagodzą sankcje nakładane na podatników.

KOMPAS PODATKOWY

NR 17 (5) MAJ 2025

AKTUALNOŚCI

ZMIANA LIMITU SPRZEDAŻY NIEPODLEGAJĄCEJ OPODATKOWANIU VAT

Rada Ministrów rozważa projekt zmiany ustawy o podatku VAT, zgodnie z którym przedsiębiorca musiałby płacić VAT po przekroczeniu 240 000 zł rocznej sprzedaży – o 40 000 więcej niż obecnie.

Projekt na posiedzeniu Rządu przedstawił Minister Finansów, jest to zmiana długo wyczekiwana i wspominana przez obecnego Ministra Finansów już na początku 2024 r.

Nowelizacja ma obowiązywać od 1 stycznia 2026 roku. Ze zwolnienia w przyszłym roku będą mogli skorzystać również przedsiębiorcy, u których wartość sprzedaży była w 2025 r. wyższa niż 200 tys. zł, ale nie przekroczyła 240 tys. zł. Skorzystają również przedsiębiorcy rozpoczynający działalność w 2025 r., którzy liczą limit proporcjonalnie. Według szacunków MF ze zwolnienia skorzysta 19 000 przedsiębiorców. Wskazać należy, że kwota 240 000 zł jest dalej daleko od unijnego maksimum opiewającego na 85 000 euro (około 361 000 zł), ostatni raz podnoszona była w 2017 r.

KOMPAS PODATKOWY

NR 17 (5) MAJ 2025

NASZE WSPARCIE

W minionym miesiącu wsparliśmy przedsiębiorców w przekształceniu ich działalności w strukturę bardziej bezpieczną i efektywną podatkowo. Przypominamy, że osoby prowadzące jednoosobowe działalności gospodarcze albo działające w formie transparentnych spółek osobowych mogą przekształcić się w spółki kapitałowe i wybrać tzw. estoński CIT.

Osoby zainteresowane zapraszamy do kontaktu!

POROZMAWIAJMY!

RADOSŁAW URBAN

DORADCA PODATKOWY, PRAWNIK

RADOSLAW.URBAN@KWKR.PL

KONIECZNY WIERZBICKI

KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH

KONIECZNY WIERZBICKI

KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH