

PCC W PRAKTYCE

LEKCJA 4

Podstawa opodatkowania i stawki PCC

Podstawę opodatkowania stanowi:

przy umowie sprzedaży	wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego
przy umowie zamiany 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
przy umowie zamiany- w pozostałych przypadkach	wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego, od którego przypada wyższy podatek
przy umowie darowizny	wartość długów i ciężarów albo zobowiązań przejętych przez obdarowanego
przy umowie dożywocia	wartość rynkowa nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego
przy umowie o zniesienie współwłasności lub o dział spadku	wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego nabytego ponad wartość udziału we współwłasności lub spadku
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
przy umowie pożyczki i umowie depozytu nieprawidłowego	kwota lub wartość pożyczki albo depozytu, a w przypadku umowy określającej, że wypłata środków pieniężnych nastąpi niejednokrotnie i ich suma nie jest znana w chwili zawarcia umowy - kwota każdorazowej wypłaty środków pieniężnych
przy zawarciu umowy spółki	wartość wkładów do spółki osobowej albo wartość kapitału zakładowego
przy wniesieniu lub podwyższeniu wkładów do spółki osobowej albo podwyższeniu kapitału zakładowego	wartość wkładów powiększających majątek spółki osobowej albo wartość, o którą podwyższono kapitał zakładowy
przy dopłatach	kwota dopłat
przy pożyczce udzielonej spółce przez wspólnika	kwota lub wartość pożyczki
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
przy przekształceniu lub łączeniu spółek	wartość wkładów do spółki osobowej powstałej w wyniku przekształcenia albo wartość kapitału zakładowego spółki kapitałowej powstałej w wyniku przekształcenia lub połączenia
przy przeniesieniu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej rzeczywistego ośrodka zarządzania spółki kapitałowej lub jej siedziby	wartość kapitału zakładowego
przy ustanowieniu hipoteki	kwota zabezpieczonej wierzytelności

Jak określić wartość rynkową przedmiotu?

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:

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.

Jeżeli podatnik, pomimo wezwania, 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.

Jeżeli z treści czynności cywilnoprawnych 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.

Odliczenia od podstawy opodatkowania

1) kwota 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;

PCC W PRAKTYCE

LEKCJA 4

- 2) opłata sądową związaną z wpisem spółki do rejestru przedsiębiorców lub zmianą wpisu w tym rejestrze dotyczącą wkładu do spółki albo kapitału zakładowego;
- 3) opłata za zamieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym ogłoszenia o wpisach

Stawki podatku PCC

od umowy sprzedaży 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%
od umowy sprzedaży innych praw majątkowych	1%
od umów zamiany, dożywocia, o dział spadku, o zniesienie współwłasności oraz darowizny 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:	2%
od umów zamiany, dożywocia, o dział spadku, o zniesienie współwłasności oraz darowizny przy przeniesieniu własności innych praw majątkowych	1%
od umowy ustanowienia odpłatnego użytkowania, w tym nieprawidłowego, oraz odpłatnej służebności	1%
od umowy pożyczki oraz depozytu nieprawidłowego	0,5%
od ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności istniejących - od kwoty zabezpieczonej wierzytelności	0,1%
od ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności o wysokości nieustalonej	19 zł
od umowy spółki	0,5%
jeżeli przed organem podatkowym w toku czynności sprawdzających, kontroli podatkowej, postępowania podatkowego lub kontroli celno-skarbowej: 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 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.	20%

PCC W PRAKTYCE

LEKCJA 4

Uwaga:

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.