

Zmiany w PCC od zakupu wielu mieszkań

Wyższe PCC w przypadku zakupu powyżej pięciu mieszkań przez tą samą osobę (źródło Lex)

Od 1.01.2024 r. zaczęły obowiązywać przepisy dotyczące wprowadzenia podwyższonej stawki podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC) w przypadku zakupu powyżej pięciu mieszkań przez tą samą osobę. Od od tego roku, kupujący w takim przypadku zapłaci przy tej okazji 6 % podatku. Ponadto, co nie mniej ważne, nabywcy będą musieli zapłacić dwie daniny - VAT i dodatkowy PCC - to zupełna nowość.

Podstawa prawna - czyli skąd wzięły się zmiany w PCC W dniu 1.01.2024 r. weszły w życie zmiany w ustawie z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych - dalej u.p.c.c. Zmiany te polegały na wprowadzeniu podwyższonej stawki podatku od czynności cywilnoprawnej stosowanej do umów sprzedaży lokali mieszkalnych. Już w sierpniu, tj. 31.08.2023 r. dodane zostało zwolnienie obejmujące umowy sprzedaży, których przedmiotem jest prawo własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, prawo własności budynku mieszkalnego jednorodzinnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

Dodatkowy podatek wynika z nowelizacji kilku ustaw, w tym: z ustawy o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw.

Szóste mieszkanie i kolejne z dodatkowym podatkiem Stawka podatku od czynności cywilnoprawnych od umów sprzedaży nieruchomości wynosi co do zasady 2% (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. a u.p.c.c.). Jednak z dniem 1.01.2024 r. wprowadzono podwyższoną stawkę tego podatku obowiązującą w przypadkach, gdy kupujący:

nabywa **co najmniej sześć lokali** mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości w jednym lub kilku budynkach wybudowanych na jednej nieruchomości gruntowej, opodatkowanych podatkiem od towarów i usług, lub udziały w tych lokalach albo nabył już **co najmniej pięć takich lokali** lub udziały w nich. **Ile realnie wyniesie nowy podatek?** Warto zwrócić uwagę na to, jak w rzeczywistości opodatkowany będzie

taki zakup. Otóż, kupujący wiele mieszkań będzie musiał zapłacić 6% od transakcji zakupu konkretnego lokalu. Jeżeli zatem zapłacił np. 600 tys. zł, to podatek PCC wyniesie ok. 36 tys. zł.

Zwróćmy uwagę na fakt, że jednym z warunków stosowania stawki 6% będzie, aby nabywane lokale były opodatkowane podatkiem od towarów i usług (VAT). Warunek ten obowiązywać będzie, mimo że z art. 2 pkt 4 lit. a u.p.c.c. wynika wyłączenie opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych czynności, które są opodatkowane podatkiem VAT. Wyłączenie to - na skutek dokonywanej z 1.01.2024 r. zmiany - nie będzie bowiem miało zastosowania do umów sprzedaży, których przedmiotem jest lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, opodatkowanych podatkiem od czynności cywilnoprawnych według stawki 6%.

Nabycie lokalu mieszkalnego przez kilku kupujących Tutaj sytuacja również jest taka sama, jeżeli nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość następować będzie na współwłasność przez kilku kupujących, stawka 6% będzie miała zastosowanie także wtedy, gdy **chociażby jeden z kupujących jest zobowiązany do uiszczenia podatku** w takiej stawce (zob. dodawany art. 7a ust. 2 u.p.c.c.). Przy czym, w przypadkach takich solidarny obowiązek zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych obciążać będzie wyłącznie kupujących spełniających warunki, o których mowa w art. 7a ust. 1 u.p.c.c. (zob. art. 5 ust. 3 u.p.c.c.). Pozostali z kupujących nie będą obowiązani do zapłaty tego podatku.

Stosowanie nowych przepisów Łatwo się zgubić w terminach obowiązywania przepisów, zatem uporządkujmy. Do opodatkowania czynności cywilnoprawnych dokonanych odpowiednio przed dniem 31.08.2023 r. oraz 1.01.2024 r. (a więc do dnia 31.12.2023 r. włącznie) stosowane były przepisy u.p.c.c. w brzmieniu wtedy obowiązującym (zob. art. 13 ust. 1 ustawy z 26.05.2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw). Jak precyzuje nasz ekspert p. Tomasz Krywan: "Wskazane powyżej przepisy stosowane będą, co do zasady do opodatkowania czynności cywilnoprawnych dokonanych odpowiednio od 31.08.2023 r. (w przypadku zwolnienia wynikającego z dodawanego art. 9 pkt 17 u.p.c.c.) oraz **od 1.01.2024 r.** (w przypadku nowego brzmienia art. 2 pkt 4 lit. a oraz dodawanych art. 5 ust. 3 oraz art. 7a u.p.c.c.). Wyjątek dotyczy będzie umów sprzedaży zawieranych od 1.01.2024 r. w związku z wykonaniem umów zobowiązujących do dokonania tej sprzedaży, zawartych przed tym dniem. W zakresie tym przepisy art. 2 pkt 4 lit. a, art. 5 ust. 3 oraz art. 7a u.p.c.c., a więc przepisy dotyczące stosowania podwyższonej do 6% stawki podatku od czynności cywilnoprawnych, nie będą stosowane".

Takie rozwiązanie ma na celu przede wszystkim, przeciwdziałanie hurtowemu wykupowi nieruchomości przez m.in. fundusze mieszkaniowe najczęściej z kapitałem zagranicznym lub tzw. prywatni deweloperzy, co jest w ostatnich latach niezwykle popularne.



+48 730 977 307
www.krprawonieruchomosci.pl