

Wyrok NSA ws. „umów o dożywocie”

18 marca 2013

Kuriozalne wyroki polskich sądów wciąż potrafią zadziwić nawet jednostki mocno zaimpregnowane na głupotę. Tym razem okazało się, że osoby oddające swoje mieszkania w tak zwaną “dożywkę” muszą zapłacić podatek dochodowy od wartości rynkowej mieszkania, jeśli zawarły taką umowę wcześniej niż po pięciu latach od zakupu lokum. Tak orzekł Naczelny Sąd Administracyjny.

Umowy dożywocia zawierają zazwyczaj starsi ludzie mający problemy z samodzielnym egzystowaniem, często chorzy. Umowa polega na tym, że właściciel mieszkania przenosi prawo własności na inną osobę, która w zamian za to zobowiązuje się do opieki i utrzymywania go aż do śmierci.

Umowy tego typu reguluje art. 908 par. 1 kodeksu cywilnego; czytamy tam, że “jeżeli w zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązał się zapewnić zbywcy dożywotnie utrzymanie (umowa o dożywocie), powinien on, w braku odmiennej umowy, przyjąć zbywcę jako domownika, dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym.”

Wyrok NSA odnosi się do sprawy starszej kobiety, która wykupiła mieszkanie od spółdzielni mieszkaniowej, a następnie po czterech latach przekazała je siostrzenicy i jej mężowi w formie umowy dożywocia. Nowi właściciele zapłacili od tej umowy podatek wysokości 2% za czynności cywilnoprawne.

Już po kilku dniach starsza pani otrzymała pismo z urzędu skarbowego, w którym została powiadomiona o obowiązku zapłaty podatku dochodowego od zbycia mieszkania na podstawie umowy

dożywocia. Urzędnicy wyjaśnili, iż od wykupienia mieszkania do zawarcia umowy dożywocia nie minęło jeszcze 5 lat – z tego też powodu istnieje obowiązek zapłaty podatku według obowiązującej wówczas stawki 10% od uzyskania przychodu, czyli mówiąc jaśniej, od rynkowej wartości mieszkania (na chwilę obecną podatek wynosi 19%, ale nie od przychodu a od dochodu).

Kobieta usiłowała wytłumaczyć urzędnikom, że poprzez taką umowę chciała jedynie wyrazić swoją wdzięczność siostrzenicy za pomoc i opiekę, a nie zarobić na pozbyciu się mieszkania. Dodała również, że owszem, umowa zobowiązuje siostrzenicę do dostarczania żywności czy opału, ale ona nie zamierza z tego korzystać.

Argumenty oczywiście nie trafiły urzędnikom do przekonania. Według nich taka umowa stanowi formę odpłatnego zbycia nieruchomości, więc kobieta powinna zapłacić PIT, skoro od wykupu mieszkania do zrzeczenia się go na rzecz siostrzenicy nie minęło 5 lat.

Sprawa otarła się o Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu. Sędzia rozpatrujący sprawę uchylił interpretację skarbowki; orzekł on, że umowa dożywocia jest umową nieodpłatną i nie ma w takim wypadku mowy o przychodzie, gdyż usługi gwarantowane przez osobę otrzymującą mieszkanie nie mają bezpośredniego przełożenia na pieniądze. W orzeczeniu znalazł się zapis że: "wątpliwości prawne w osądzanej sprawie powinny być rozstrzygane z dozą wrażliwości, nie profiskalnie, ale na korzyść podatnika – tu osoby w podeszłym wieku, zmierzającej do zapewnienia sobie utrzymania i opieki na wypadek utraty zdolności do samodzielnego bytowania". Sąd podkreślił również, że podatek od czynności cywilnoprawnych został już zapłacony przez nabywcę i zwrócił uwagę na fakt, że wraz z zapisem o dożywociu, wartość mieszkania maleje.

Izba skarbowa wniosła skargę kasacyjną od tego wyroku a Naczelny Sąd Administracyjny przychylił się do jej stanowiska. Według NSA, umowę tego typu można uznać za odpłatną, gdyż

świadczenia jakie starsza pani otrzyma od swojej siostrzenicy i jej męża, da się wycenić... Uznał też, że istnieje możliwość zamiany tych świadczeń na rentę pieniężną dla starszej pani. Co za tym idzie, doszło do odpłatnego zbycia majątku i kobieta musi zapłacić z tego powodu PIT. Wyrok jest prawomocny.

NSA rok temu wydał podobny wyrok w innej sprawie tego typu – “prawidłowość” takiego orzeczenia potwierdził również wiceminister finansów Maciej Grabowski odpowiadając w sejmie na interpelację dwóch posłów PSL.

Mamy więc do czynienia z sytuacją, w której starsi, schorowani ludzie zostają zmuszeni głodowymi emeryturami do zrzekania się swoich mieszkań w zamian za opiekę, której nie zapewnia im państwo. I to samo państwo zmusza tych ludzi do zapłacenia w formie podatku pieniędzy, których oni wcale nie otrzymali...

Na podstawie: Wirtualna Polska

Źródło: [Autonom](#)