

Podatki i opłaty sądowe

Umowa o dożywocie, jak wspomniano wyżej, jest umową odpłatną – w zamian za nieruchomość powstaje określone umową świadczenie. Wywołuje ona zatem skutki podatkowe. Notariusz sporządzający umowę pobierze od nabywców nieruchomości i przekaże do Urzędu Skarbowego należny podatek od czynności cywilnoprawnych, który przy umowie o dożywocie wynosi 2% od wartości rynkowej nieruchomości – na podstawie ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych.

Ważne! Jeżeli zbycie nieruchomości następuje przed upływem pięciu lat od jej nabycia przez zbywcę będzie on musiał zapłacić podatek dochodowy.

Umowa o dożywocie związana jest też z opłatami sądowymi za wpis do księgi wieczystej własności na rzecz nabywcy nieruchomości w kwocie 200 zł oraz za wpis dożywocia na rzecz dożywotnika w kwocie 150 zł, które notariusz pobierze przy sporządzeniu umowy i przekaże sądowi prowadzącemu księgę wieczystą.

Przy wszystkich czynnościach notarialnych notariusz zawsze udzieli wyczerpujących informacji.

POROZMAWIAJ Z NOTARIUSZEM
O BEZPIECZNEJ JESIENI ŻYCIA

UMOWA O DOŻYWCIE

29.11.2014



ORGANIZATORZY



PARTNER



PATRONAT MEDIALNY



DZIENNIK
GAZETA PRAWNA



DZIEŃ
OTWARTY
NOTARIATU
V EDYCJA



PATRONAT HONOROWY
PREZYDENT RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
BRONISŁAW KOMOROWSKI

UMOWA O DOŻYWCIE

Jedną z form uzyskania świadczeń w zamian za nieruchomości jest umowa o dożywocie, na podstawie której w zamian za przeniesienie własności nieruchomości, nabywca zobowiązuje się zapewnić zbywcy dożywcotnie utrzymanie.

Ważne! Przedmiotem umowy o dożywocie może być każda nieruchomość, nie tylko gruntowa, ale także nieruchomość budynkowa i lokalowa, ale nie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Istota umowy o dożywocie

Zawierając umowę o dożywocie właściciel nieruchomości zobowiązuje się przenieść na drugą osobę, najczęściej osobę bliską, własność nieruchomości, zaś nabywca zobowiązuje się do dożywcotnego utrzymania zbywcy bądź zbywców (dożywcotników). Dożywocie można też zastrzec na rzecz osoby bliskiej zbywcy.

Nabywca nieruchomości w ramach ogólnego zobowiązania do utrzymania zbywcy przyjmuje na siebie obowiązki w postaci:

- przyjęcia zbywcy jako domownika,
- zapewnienia zbywcy wyżywienia, ubrania, światła i opału,

- zapewnienia zbywcy odpowiedniej pomocy i pielęgnowania go w chorobie,
- sprawienia zbywcy własnym kosztem pogrzebu odpowiadającego miejscowym zwyczajom i wystawienia nagrobka.

Obowiązki te są przykładowe. Przyjmuje się, że zakres obowiązków nabywcy do utrzymania dożywcotnika (dożywcotników) powinien sięgać tak daleko, by dożywcotnik nie musiał poszukiwać środków utrzymania gdzie indziej. Z uwagi na nieprzewidywalną długość życia oraz potrzeby dożywcotnika strony umowy mogą określić inne świadczenia niż wymienione przykładowo. Same uprawnienia dożywcotników są uprawnieniami ściśle osobistymi – przysługują one tylko dożywcotnikowi lub dożywcotnikom, są niezbywalne i wygasają wraz z jego (ich) śmiercią.

Umowa o dożywocie jest umową odpłatną i nabyta nieruchomość,

w czasie trwania wspólności majątkowej (ustawowej lub umownej), wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków a zobowiązania, które na siebie przyjmują nabywcy-małżonkowie będą co do zasady realizowane z majątku wspólnego.

Postanowienia umowy o dożywocie mogą być wiążące nie tylko dla stron umowy, czyli zbywcy i nabywcy nieruchomości, ale także dla osoby bliskiej zbywcy, jeżeli dożywocie dla takiej osoby zostało zastrzeżone w umowie. Za osobę bliską uważa się nie tylko krewnego czy powinowatego, ale również osobę, z którą zbywca nawiązał ściśle kontakty osobiste, mające charakter trwałe, na przykład osoba żyjąca ze zbywcą w konkubinacie lub innym związku nieformalnym.

Przeniesienie własności nieruchomości następuje z jednoczesnym obciążeniem nieruchomości prawem dożywocia. Oznacza to,

że w przypadku zbycia nieruchomości obciążonej tym prawem, każdy kolejny nabywca nieruchomości także ponosi osobistą odpowiedzialność za świadczenia na rzecz dożywcotników.

Zmiana umowy o dożywocie na rentę

Umowa o dożywocie z reguły zawierania jest między krewnymi lub powinowatymi, a jeżeli tak nie jest to między osobami pozostającymi w dobrych, przyjacielskich stosunkach. Praktyka dostarcza jednak przykładów, że wzajemne stosunki mogą ulec zmianie i niemożliwe jest dalsze pozostawanie ze sobą dożywcotników i nabywców nieruchomości pod jednym dachem. W takim przypadku istnieje możliwość zamiany dożywocia na rentę, czyli świadczenie określonej kwoty pieniężnej w regularnych odstępach czasu. Jednak o takiej zamianie świadczenia decyduje wyłącznie sąd. ►►