

# § Porady prawne z myślą o Tobie

Napisano dnia: 2020-07-10 12:11:21



**Wielu z nas w swoim życiu ma kontakt z salą sądową. Bywa, że już sama ta sytuacja wywołuje ogromny stres i powoduje, że czujemy się nieporadni, a wręcz zagubieni. Wrocławska adwokat, mecenas Izabela Baran, fachowymi publikacjami postara się wesprzeć naszych czytelników w różnych sprawach, z którymi może zdarzyć im się zetknąć. Chętnie też odpowie na pytania, które prosimy kierować na nasz adres e-mailowy: [redakcja@dkl24.media.pl](mailto:redakcja@dkl24.media.pl)**

## Umowa dożywocia

Umowa dożywocia polega na nieodpłatnym przeniesieniu własności przez jej właściciela (zbywcę) na rzecz innej osoby - w zamian za zapewnienie miejsca zamieszkania właścicielowi tej nieruchomości, opieki (wikt i opierunek), środków utrzymania oraz pochówku odpowiadającego tradycjom prawa miejscowego tzw. dożywocie.

Jeżeli właściciel nieruchomości ma w niej pozostać, nieruchomość taka powinna zostać obciążona nieodpłatną służebnością na jego rzecz, określającą zakres służebności. Polega to na wskazaniu, czy prawo to ma dotyczyć całej nieruchomości czy jej części. Umowę dożywocia można ustanowić również na rzecz osoby najbliższej zbywcy. Dożywocie jest prawem niezbywalnym. W razie zmiany stosunków pomiędzy zbywcą a zobowiązanym, na uzasadnione żądanie jednego z nich istnieje możliwość zmiany prawa dożywocia na dożywotnią rentę.

Umowę dożywocia, jak każdą umowę przenoszącą własność nieruchomości należy sporządzić w formie aktu notarialnego. Jeżeli nieruchomość ma zostać obciążona służebnością na rzecz zbywcy nieruchomości, to prawo takie również powinno zostać ujęte w akcie notarialnym. Umowa dożywocia to umowa przenosząca własność, a jej koszty, co do zasady, ponosi nabywca nieruchomości. Umowa podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, w skrócie PCC, w wysokości 2%, bez względu na stopień pokrewieństwa. Nadto należy uiścić koszty notariusza, podatek oraz opłaty za wpis praw do księgi wieczystej.

Plusami umowy dożywocia jest m.in. okoliczność, że zbywca ma zapewnione do końca życia miejsce zamieszkania oraz środki utrzymania oraz godny pochówek, a nabywca nie ponosi kosztów zakupu otrzymanej nieruchomości w zamian za miejsce zamieszkania i opiekę nad zbywcą nieruchomości. Zasadniczo, jeżeli umowa dożywocia jest realizowana chroni przed zapłatą zachowku na rzecz osób uprawionych do zachowku po zbywcy nieruchomości.

Głównym minusem jest to, że w nabywca ponosi koszty uboczne związane z umową (taksa notarialna plus podatek VAT, opłata za wpis praw do księgi wieczystej) oraz podatek PCC w wysokości 2%. Obecnie z podatku od czynności cywilnoprawnych nie są zwolnione nawet osoby pozostające w bliskim stopniu pokrewieństwa ze zbywcą nieruchomości, które przepisy prawa zwalniają od ponoszenia podatku PCC w przypadku nabycia spadku lub otrzymania darowizny.

**adwokat Izabela Baran**

Kancelaria Adwokacka  
pl. Solidarności 1/3/5 lok. 516

