

Opinia prawna

dot. zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych na wniosek pani _____

Po zapoznaniu się z treścią przedstawionego zapytania prawnego, opisanym w nim stanem faktyczny, jak również załączonymi dokumentami (wniosek podatnika z dnia 03.03.2011r, akt notarialny z dnia _____, akt notarialny z dnia _____, zawiadomienie z dnia _____ 2010r), dotyczącym zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych w związku z niedokonaniem wpisu do ksiąg wieczystych hipotek ustanowionych aktem notarialnym z dnia _____ 2010r na wniosek _____ wyjaśniam co następuje:

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że oświadczeniami sporządzonymi w formie aktu notarialnego z dnia _____ 10r Rep. _____

- _____ ustanowiła na zabezpieczenie pożyczki hipoteki zwykłe na nieruchomości gruntowej oraz na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego w kwocie _____ oraz hipoteki kaucyjne do kwoty _____ a tych nieruchomościach (_____ dwie hipoteki zwykłe i dwie hipoteki kaucyjne – par.4 aktu notarialnego;
- _____ działająca w imieniu własnym oraz swojego męża _____ ustanowiła hipotekę zwykłą w kwocie _____ zł. i kaucyjną do kwoty _____ zł. na nieruchomości położonej w _____ – par.5 aktu notarialnego.

Notariusz od powyższych czynności obliczył i pobrał podatek od czynności cywilnoprawnych w wysokości _____ zł. (3x _____ zł. i 3x _____ zł.).

Następnie aktem notarialnym z dnia _____ pani _____ zmieniła formę zabezpieczenia ustanowioną wcześniejszym aktem i ustanowiła hipotekę zwykłą łączną na nieruchomości gruntowej oraz na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego w kwocie _____, oraz hipotekę kaucyjną łączną do kwoty _____ na tych nieruchomościach (_____ oraz _____ par.3 pkt 1) aktu notarialnego.

Również _____ działająca w imieniu własnym oraz swojego męża _____ zmieniła formę zabezpieczenia i ustanowiła hipotekę zwykłą łączną w kwocie _____ i hipotekę kaucyjną łączną do kwoty _____ na nieruchomości położonej w _____ – par.3 pkt 2) aktu notarialnego. Notariusz pobrał podatek od czynności cywilnoprawnych w wysokości _____ zł. (od jednej hipoteki łącznej) oraz 19 zł. (od jednej hipoteki kaucyjnej). **Z oświadczenia zawartego w par.1 pkt II aktu notarialnego wynika ponadto, że wnioski o wpis hipotek w oparciu o wcześniejszy akt do dnia sporządzenia aktu z dnia _____ 2010r nie zostały złożone.**

W związku z powyższym _____ wystąpiła o zwrot pcc pobranego przez notariusza, przy sporządzeniu aktu notarialnego z dnia _____ 2010r (_____ na podstawie art.11 ust.1 pkt 5 ustawy o pcc.

Zgodnie a art.1 ust.1 pkt 1) lit.h) ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, podatkowi podlega ustanowienie hipoteki . Obowiązek podatkowy z tytułu ustanowienia hipoteki powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej (art.3 ust.1 pkt 1). Obowiązek podatkowy ciąży na składającym oświadczenie woli o ustanowieniu hipoteki (art.4 pkt 8).

Na podstawie art.11 ust.1. pkt 5) ustawy, podatek, z zastrzeżeniem ust. 2, podlega zwrotowi, jeżeli nie dokonano wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

W tak przedstawionym stanie faktycznym i prawnym, według mojej opinii istnieją podstawy prawne do dokonania zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych _____ w

kwocie 1 zł., stanowiącej zapłacony przez nią jako podatnika podatek od czynności cywilnoprawnych od ustanowionych dwóch hipotek zwykłych oraz dwóch hipotek kaucyjnych. [redacted] złożyła daw oświadczenia o ustanowieniu hipoteki zwykłej oraz hipoteki kaucyjnej na dwóch różnych przedmiotach hipoteki.

Co do zapłaconego podatku od czynności cywilnoprawnych ustanowionych na podstawie oświadczenia [redacted] działającej w imieniu własnym oraz [redacted], uprawnionymi do złożenia wniosku o zwrot podatku będą wskazani podatnicy.

Kolejną kwestią jest prawidłowość pobrania przez płatnika (notariusza) podatku od czynności cywilnoprawnych od oświadczeń o ustanowieniu hipoteki łącznej zawartych w akcie notarialnym z dnia [redacted] 2010r.

Zgodnie z art.76 ust.3 ustawy z dnia 6 lipca 1982r o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001r Nr 124, poz.1361 z późn.zm.), w celu zabezpieczenia tej samej wierzytelności można w drodze czynności prawnej obciążyć więcej niż jedną nieruchomość (hipoteka łączna umowna). Zauważyć jednak należy, że również w takim przypadku, nie mamy do czynienia z jedną hipoteką. Polskie prawo nie przyjęło konstrukcji jednej hipoteki obciążającej kilka nieruchomości, lecz wielość hipotek, to jest tyle ile nieruchomości jest obciążonych, zabezpieczających jedną wierzytelność. Przedmiotem pcc jest ustanowienie hipoteki, a podstawę opodatkowania w każdym przypadku stanowi kwota zabezpieczonej wierzytelności. W opiniowanej sprawie uznać należy, że w akcie notarialnym z dnia [redacted] 2010r ustanowiono trzy hipoteki łączne zwykłe oraz trzy hipoteki łączne kaucyjne (wpisano je w KW prowadzonych dla trzech nieruchomości). Przy takim stanowisku, płatnik w sposób nieprawidłowy pobrał podatek od czynności cywilnoprawnych.

Częstochowa, dnia 2011-03-29

Katarzyna [redacted]
[redacted] 1996