

Umowa darowizny

Informacje ogólne

Darowizna

Darowizna to umowa, przez którą darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego, kosztem swego majątku. Bezpłatny charakter oznacza, że druga strona umowy (obdarowany) nie musi nic świadczyć w zamian za uczynioną darowiznę.

Przedmiot umowy

Świadczenie na rzecz obdarowanego może w szczególności polegać na przeniesieniu określonych praw z majątku darczyńcy do majątku obdarowanego (np. prawa własności – Kowalski daje Nowakowi na własność swój stary samochód, użytkowania wieczystego – dotychczasowy użytkownik wieczysty bezpłatnie przekazuje Kowalskiemu działkę w użytkowanie wieczyste), na zapłacie określonej sumy pieniężnej, ustanowieniu pewnych praw majątkowych (np. służebności osobistej – Nowak, nie otrzymując nic w zamian, pozwala Kowalskiemu czerpać wodę z jego studni), zwolnieniu obdarowanego z długu, zniesieniu prawa obciążającego rzecz należącą do obdarowanego (np. Kowalski znosi ustanowioną na jego rzecz hipotekę, która obciąża nieruchomość Nowaka).

PUŁAPKI

Umowa darowizny nieruchomości, jak wszystkie umowy przenoszące własność nieruchomości, bezwzględnie wymaga aktu notarialnego. Umowy takie, jeśli nie zostały sporządzone przez notariusza, są nieważne.

Strony umowy

Stronami umowy są darczyńca i obdarowany. W umowie darowizny zarówno po stronie dokonującej darowizny, jak i obdarowanej może występować więcej niż jedna osoba, np. darowiznę mogą przekazać dwaj współwłaściciele nieruchomości na rzecz jednej osoby, która w ten sposób stanie się wyłącznym właścicielem tej nieruchomości.

Forma darowizny

Oświadczenie darczyńcy, że komuś coś daruje powinno być złożone w formie aktu notarialnego, natomiast oświadczenie obdarowanego, że darowiznę przyjmuje w formie dowolnej. W razie niedochowania formy umowa jest nieważna. Istnieje jednak wyjątek od tej zasady. Ma on miejsce wtedy, gdy mimo niezłożenia przez darczyńcę oświadczenia w odpowiedniej formie, przyrzeczone świadczenie zostało spełnione.

PRZYKŁAD Pani Danuta darowała wnuczce obraz, a wnuczka go przyjęła. Umowa została sporządzona na piśmie, bez udziału notariusza. Ponieważ pani Danuta wydała już obraz wnuczce – umowa ta będzie ważna.

Wspólna decyzja małżonków

Jeśli przedmiotem darowizny ma być rzecz pochodząca z majątku wspólnego małżonków, decyzję o darowiźnie muszą podjąć wspólnie, w przeciwnym razie umowa nie będzie ważna. Ważna będzie darowizna dokonana przez jednego z małżonków bez zgody drugiego, jeśli ten drugi małżonek ją potwierdzi. Zgoda małżonka nie jest konieczna w przypadku przedmiotów o niewielkiej wartości, gdyż nimi małżonkowie mogą rozporządzać samodzielnie.

Darowizna z poleceniem

W umowie darowizny dopuszczalne jest obciążenie obdarowanego obowiązkiem konkretnego działania lub zaniechania działania. Jest to darowizna obciążona poleceniem.

PRZYKŁAD Kowalski zawarł umowę darowizny z Nowakiem, w której zobowiązał się przekazać mu kwotę 1000 zł, oraz obciążył Nowaka obowiązkiem spożytkowania tej sumy na koszty kuracji odwykowej obdarowanego.

Wykonania polecenia może żądać od obdarowanego tylko darczyńca, a po śmierci darczyńcy – jego spadkobiercy, a gdy polecenie ma na względzie interes społeczny – również właściwy organ państwowy.

Odmowa obdarowanego

Obdarowany może odmówić wypełnienia polecenia, jeśli:

- nastąpiła istotna zmiana stosunków po zawarciu umowy (np. znacznie obniżyła się wartość przedmiotu darowizny),
- wyda przedmiot darowizny darczyńcy lub jego spadkobiercom w naturze w stanie, w jakim znajduje się w chwili podniesienia żądania (to uprawnienie nie przysługuje mu jednak, jeśli wykonania polecenia żąda właściwy organ państwowy).

Odwołanie darowizny

W niektórych przypadkach darczyńca może odwołać darowiznę.

Może to mieć miejsce zwłaszcza w sytuacji zaistnienia rażącej niewdzięczności obdarowanego w stosunku do darczyńcy (np. ciężkiego naruszenia obowiązków rodzinnych, pobicia, zniewagi, kradzieży, nieudzielenia pomocy w chorobie, uporczywego uchylania się

od obowiązku alimentacyjnego). Uprawnienie do odwołania darowizny z powodu rażącej niewdzięczności przysługują darczyńcy, który jednak nie może odwołać darowizny, jeśli obdarowanemu przebaczył. Uprawnienie do odwołania darowizny z powodu rażącej niewdzięczności przysługuje także spadkobiercom darczyńcy (po jego śmierci) z powołaniem się na przyczyny, które mógł podnieść darczyńca, jeśli w chwili śmierci był uprawniony do odwołania darowizny lub gdy obdarowany umyślnie pozbawił życia darczyńcę. Uprawnienie do odwołania darowizny wygasa z upływem jednego roku od dnia, w którym uprawniony lub jego spadkobiercy dowiedzieli się o niewdzięczności obdarowanego lub w razie przebaczenia obdarowanemu.

ZAPAMIĘTAJ

Odwołania darowizny dokonuje się przez złożenie obdarowanemu oświadczenia woli o jej odwołaniu w formie pisemnej.

Darowiznę można też odwołać w przypadku niedostatku darczyńcy. Z tej przyczyny darczyńca może odwołać darowiznę, jeśli pogorszenie sytuacji majątkowej nastąpiło po zawarciu umowy darowizny, a umowa nie została jeszcze wykonana. Pogorszenie sytuacji majątkowej musi polegać na tym, że wykonanie darowizny nie może nastąpić bez uszczerbku dla utrzymania darczyńcy albo dla ciążących na nim ustawowych obowiązków alimentacyjnych.

Jak napisać umowę

Krok 1

OKREŚLENIE MIEJSCA I DATY. W umowie należy podać miejscowość, w której zawierana jest umowa, oraz datę jej sporządzenia.

Krok 2

STRONY UMOWY. Należy podać dokładne dane dotyczące stron umowy – imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, serię i numer dowodu osobistego.

Krok 3

PRZEDMIOT DAROWIZNY. W umowie musi być dokładnie określony przedmiot umowy, np. kwota pieniężna. W przypadku jeśli jest to samochód, należy podać markę, numer rejestracyjny, numer silnika oraz podwozia. W przypadku darowizny nieruchomości obowiązek dokładnego określenia przedmiotu darowizny spoczywa na notariuszu. Zamieszcza on w umowie numer księgi wieczystej nieruchomości, a także informacje na temat ewentualnych obciążeń nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi lub długami, stanu technicznego, wyposażenia, położenia.

GP RADZI

Podpisując umowę darowizny nieruchomości, nie powinniśmy bezgranicznie ufać notariuszowi, który ma obowiązek dokładnego określenia przedmiotu umowy. Może bowiem zdarzyć się, że w sporządzonym akcie notarialnym znajdzie się błąd. Dlatego przed jego podpisaniem dobrze jest wysłuchać odczytywanego przez notariusza aktu oraz dokładnie przeczytać samodzielnie treść umowy.

Krok 4

OŚWIADCZENIE STRON UMOWY. W umowie muszą się znaleźć oświadczenia stron umowy – darczyńcy, że daruje przedmiot umowy, i obdarowanego, że przyjmuje przedmiot darowizny. Jeżeli darowizna opatrzona jest poleceniem, darczyńca musi określić, na jaki cel darowizna ma być spożytkowana.

Jeżeli przyjęcie darowizny następuje w dniu podpisania umowy, w umowie powinno znaleźć się oświadczenie obdarowanego o odbiorze przedmiotu darowizny, a w przypadku darowizny nieruchomości oświadczenie o terminie wydania nieruchomości.

Krok 5

PODPISY. Umowa darowizny musi być podpisana przez strony umowy. Muszą to być własnoręczne podpisy darczyńcy i obdarowanego, zawierające co najmniej ich nazwiska.

Formalności

Podatek od darowizny

Umowa darowizny co do zasady jest opodatkowana podatkiem od spadków i darowizn.

W przypadku zawarcia umowy darowizny w formie aktu notarialnego podatek oblicza i pobiera notariusz. W pozostałych przypadkach obdarowany musi samodzielnie obliczyć należny podatek i złożyć zeznanie podatkowe w urzędzie skarbowym.

Opodatkowaniu podlega nabycie przez nabywcę, od jednej osoby, własności rzeczy i praw majątkowych o wartości przekraczającej:

- 9637 zł – jeżeli nabywcą jest osoba zaliczona do I grupy podatkowej,
- 7276 zł – jeżeli nabywcą jest osoba zaliczona do II grupy podatkowej,
- 4902 zł – jeżeli nabywcą jest osoba zaliczona do III grupy podatkowej.

Podatek płaci się od nadwyżki ponad kwoty wolne. Trzeba jednak pamiętać, że ustawa przewiduje szereg zwolnień od tego podatku. Do ich uzyskania konieczne jest jednak spełnienie warunków ustawowych. Od 1 stycznia 2007 r. obowiązuje nowe generalne zwolnienie dla osób nabywających majątek od osób najbliższych. Zwolnione od podatku jest nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych przez małżonka, wstępnych, zstępnych, pasierba, rodzeństwo, ojczyma i macochę.

Ze zwolnienia od podatku można skorzystać również na podstawie tzw. ulgi mieszkaniowej przewidzianej w ustawie. Pozwala ona nie płacić podatku od powierzchni nieruchomości nieprzekraczającej 110 metrów kwadratowych, pod warunkiem, że spełnione zostaną pozostałe wymogi ustawowe.

Grupy podatkowe

Do podatkowej grupy I zalicza się: małżonka, zstępnych (np. dzieci, wnuki, prawnuki), wstępnych (np. rodziców, dziadków, pradiadków), pasierba, zięcia, synową, rodzeństwo, ojczyma, macochę i teściów.

Do grupy II zalicza się: zstępnych rodzeństwa (np. bratanków, siostrzeńców, ich dzieci oraz wnuki), rodzeństwo rodziców, zstępnych i małżonków pasierbów, małżonków rodzeństwa (np. bratową) i rodzeństwo małżonków (np. siostrę męża), małżonków rodzeństwa małżonków, małżonków innych zstępnych.

Do grupy III zalicza się wszystkich innych nabywców.

PODSTAWA PRAWNA

- **Art. 888–902 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z późn.zm.).**

- **Ustawa z 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (t.j. Dz.U. z 2009 r. Nr 93, poz. 768).**

Agnieszka Wyszomirska

Edyta Wereszczyńska