



Warszawa, 12 czerwca 2024 r.

**Dorota Olko**

Posłanka na Sejm RP  
Wiceprzewodnicząca Klubu Parlamentarnego Lewicy  
(Nowa Lewica, Razem, PPS, Unia Pracy)

Szanowny Pan  
**Szymon Hołownia**  
Marszałek Sejmu RP



*Szanowny Panie Marszałku,*

na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 36 ust. 1a Regulaminu Sejmu RP, jako przedstawicielka wnioskodawców, niniejszym wnoszę autopoprawkę  
**do poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych (druk 419)**

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU  
L. dz. SPS - NP. 020. 110. 16. 2024  
Data wpływu 12.06.24r.

*Z poważaniem,*  
  
**Dorota Olko**  
Posłanka na Sejm

## AUTOPOPRAWKA

### do poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych (druk nr 419)

W poselskim projekcie ustawy o zmianie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych (druk nr 419) w art. 1 wprowadza się następujące zmiany:

1) w pkt 1:

a) w lit. a w tiret drugim, w dodawanej lit. c we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „ww. nieruchomości” zastępuje się wyrazami „tych nieruchomości”,

b) w lit. b po dodawanym ust. 6 dodaje się ust. 7-10 w brzmieniu:

„7. W przypadku, gdy do przyrzeczonej umowy sprzedaży mają zastosowanie stawki podatku, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c, zawierając umowę przedwstępną lub rezerwacyjną, sprzedający jest obowiązany poinformować o tym fakcie kupującego oraz odebrać od kupującego oświadczenie, że jest on świadomy tego faktu i chce zawrzeć umowę mimo objęcia jej wyższą stawką podatku. W przypadku niepoinformowania lub nieodebrania od kupującego oświadczenia, kupujący ma prawo odstąpić od umowy, a zadatek lub inne opłaty poniesione przez kupującego na rzecz sprzedającego są niezwłocznie zwracane w całości kupującemu.

8. Na wniosek sprzedającego naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości może wydać decyzję o odstąpieniu od stosowania stawki podatku, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c, i zastosowaniu stawki podatku, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a.

9. Decyzja, o której mowa w ust. 8, może zostać wydana wyłącznie w przypadku uzasadnionym ważnym interesem sprzedającego, w szczególności w postaci przymusowego położenia sprzedającego, choroby sprzedającego lub członka jego najbliższej rodziny lub w związku z istotną zmianą sytuacji życiowej sprzedającego, której nie dało się przewidzieć w momencie nabycia nieruchomości.

10. Minister właściwy do spraw finansów publicznych określi, w drodze rozporządzenia, wzór wniosku, o którym mowa w ust. 8, mając na względzie konieczność uzyskania wyczerpującego opisu ważnego interesu wnioskodawcy oraz zapewnienia sprawnej obsługi wnioskodawców.”

2) w pkt 2 w dodawanym art. 7b dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. W przypadku gdy kupujący zawiera kilka odrębnych umów sprzedaży udziału we własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, a udziały te dotyczą tego samego lokalu, wszystkie te umowy

sprzedaży traktowane są jako jedna umowa sprzedaży na potrzeby dokonania obliczenia, o którym mowa w ust. 1.”.

## UZASADNIENIE

Autopoprawka do poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych zgłoszona zostaje w odpowiedzi na najważniejsze uwagi zgłoszone do projektu w debacie publicznej oraz w opiniach ekspertów Kancelarii Sejmu.

Zmiana zawarta w pkt 1 lit. a ma charakter redakcyjny.

W pkt 1 lit. b zawarte zostały dwie zmiany. Dodawany w art. 7 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych ust. 7 reguluje kwestię obowiązku poinformowania kupującego przez sprzedającego na etapie umowy przedwstępnej (niezależnie od tego, jak zostanie ona nazwana) o tym, że w przypadku przyrzeczonej umowy sprzedaży obowiązywać będzie podwyższona stawka PCC. W przypadku, gdy sprzedający nie poinformuje o tym kupującego lub nie odbierze stosownego oświadczenia, kupujący zyska prawo odstąpienia od umowy bez utraty zadatku. Projektowany przepis znacząco wzmacnia ochronę kupującego lokal.

W dodawanych w art. 7 ustawy o PCC ust. 8-10 uwzględniono sytuację sprzedających, którzy nie są flipperami, ale z przyczyn losowych będą musieli sprzedać lokal mieszkalny w okresie krótszym niż 36 miesięcy od jego nabycia. W takiej sytuacji sprzedający będzie mógł zwrócić się do właściwego naczelnika urzędu skarbowego z wnioskiem o odstąpienie od stosowania podwyższonej stawki podatku. Decyzja będzie mogła zostać wydana wyłącznie w przypadku uzasadnionym ważnym interesem sprzedającego, np. kiedy potrzeba sprzedaży lokalu związana jest z rozwodem, powiększeniem rodziny, koniecznością objęcia opieką chorego członka rodziny itd.

Zmiana zawarta w pkt 2 polega na dodaniu do dodawanego art. 7b ust. 4, zgodnie z którym na potrzeby art. 7b ust. 1 zawarcie przez kupującego kilku umów sprzedaży udziału we własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu uznawane będzie za zawarcie jednej umowy, o ile wszystkie te umowy dotyczą jednego lokalu. Dzięki proponowanej zmianie art. 7b, który ma na celu ograniczyć kupowanie kolejnych mieszkań na cele inwestycyjne, nie będzie dotyczył sytuacji, gdy umowy sprzedaży zawierane są w celu np. wykupienia kolejnych udziałów w mieszkaniu, które zostało w ten sposób „podzielone” między spadkobierców.

Należy przypomnieć, że zgodnie z uzasadnieniem projektu zmiany podatkowe zawarte w projekcie ustawy mają służyć celom pozafiskalnym, ale mogą przyczynić się – jak wskazali także eksperci Kancelarii Sejmu w Ocenie Skutków Regulacji – do nieznacznego, trudnego do oszacowania zwiększenia dochodów części gmin. Zmiany zaproponowane w autopoprawce sprawią, że przewidywany wzrost dochodów gmin zostanie nieznacznie ograniczony (projektowane art. 7 ust. 8-10 i art. 7b ust. 4 ustawy o PCC). Dodatkowo w związku z

przyznaniem nowych obowiązków i uprawnień naczelnikom urzędów skarbowych (projektowany art. 7 ust. 8-10 ustawy o PCC) mogą w nieznacznym stopniu wzrosnąć potrzeby finansowe Krajowej Administracji Skarbowej.

Określony rozporządzeniem ministra właściwego do spraw finansów publicznych wzór wniosku, o którym mowa w dodawanym w art. 7 ustawy o PCC ust. 10, powinien w szczególności:

- wskazywać, jakiej nieruchomości dotyczyć ma umowa sprzedaży,
- umożliwiać wskazanie najczęstszych przyczyn istotnej zmiany sytuacji życiowej sprzedającego, której nie dało się przewidzieć w momencie nabycia nieruchomości (takie jak wymienione wyżej rozwód, powiększenie rodziny, choroba własna bądź członka rodziny itd.),
- umożliwiać przedstawienie pisemnego uzasadnienia wniosku, w tym szczegółowego opisu stanu faktycznego,
- wymagać wskazania innych nieruchomości będących własnością wnioskodawcy.

Przedmiot autopoprawki nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Autopoprawka nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. z 2002 r. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz 597) i w związku z tym nie podlega notyfikacji.

Autopoprawka nie wymaga przedłożenia właściwym instytucjom i organom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia.

Autopoprawka nie zawiera przepisów regulacyjnych lub przepisów określających wymogi dotyczące świadczenia usług transgranicznych w rozumieniu ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 334).

Autopoprawka nie była poddawana konsultacjom społecznym, została jednak opracowana we współpracy ze stowarzyszeniem Miasto Jest Nasze.