

Procedura „zmiany nabywcy” praw do działki.

W związku z dużą ilością zawieranych umów przenoszenia prawa do dzierżawy działkowej Zarząd SO „BIPROSTAL” przedstawia niniejszą procedurę postępowania w tej sprawie.

Podstawą przeniesienia prawa do dzierżawy działki jest umowa zawierana przez działkowca z osobą, która chce nabyć to prawo. Ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych Dz.U.2021.1073 t.j. Akt obowiązujący. Wersja od: 16 czerwca 2021 r. (art. 41 ust. 1 zd. 2) wymaga, aby umowa była zawarta w formie pisemnej, z podpisami notarialnie poświadczonymi co nie oznacza, że wymagana jest forma aktu notarialnego. Chodzi tylko o to, aby autentyczność podpisów stron w umowie została urzędowo poświadczona przez notariusza.

Przeniesienie prawa do dzierżawy działki nie stanowi formy sprzedaży, lecz jest jedynie oświadczeniem przeniesienia tego prawa na nowego użytkownika oraz reguluje kwestię rozliczenia stron za znajdujące się na działce nasadzenia, urządzenia i obiekty stanowiące własność dotychczasowego działkowca.

KROK 1.

Dobłą praktyką będzie przed zawarciem umowy i złożeniem wniosku drogą elektroniczną, telefonicznie lub osobiście wcześniejsze poinformowanie Zarządu przez dotychczasowego Użytkownika o zamiarze przeniesienia prawa do działki. Wynika to z konieczności kontroli tego obrotu, w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania ogrodu i ograniczenia niepotrzebnych kłopotów i nerwów w przypadku ewentualnych podstaw do odmowy.

KROK 2

O terminie złożenia wniosku wraz z umową przeniesienia prawa do dzierżawy działki Zarząd SO „BIPROSTAL” niezwłocznie poinformuje wyznaczając spotkanie, na którym obowiązkowo muszą być obecne obie strony umowy, co ma na celu umożliwienie Zarządowi - jako stronie umowy - wyrażenie stanowiska co do osoby nabywającej to prawo jak również wykazanie przez Zbywcę prawa użytkowania działki uzyskanego na podstawie dotychczasowych przepisów, jak również ocenie podlegać będzie aktualny stan zagospodarowania działki oraz zobowiązań finansowych wobec SO „BIPROSTAL”. Jeżeli na tym etapie Zarząd nie wniesie żadnych zastrzeżeń strony będą mogły zawrzeć umowę wg. standardowego wzoru zamieszczonego na stronie sobiprostal.pl. W przypadku zastrzeżeń Zarząd może domagać się wprowadzenia do umowy standardowej stosownych zapisów lub złożenia przez Nabywcę lub Zbywcę pisemnych zobowiązań.

KROK 3

Na kolejną wizytę po uprzednim ustaleniu daty i godziny Zarząd SO „BIPROSTAL” zaprosi Nabywcę do złożenia wniosku i jednego egzemplarza umowy przeniesienia prawa do dzierżawy działki z notarialnie potwierdzonymi podpisami (podstawa prawna: art.41, ust.1, zd.1 Ustawy o ROD). Umowa winna być sporządzona w trzech egzemplarzach – jeden dla zarządu SO „BIPROSTAL” i po jednym dla Zbywającego i Nabywcy.

Na tym etapie obecność Zbywającego nie jest już konieczna. Zarząd ma 2 miesiące na jej zatwierdzenie lub odmowę w formie uchwały. O podjętej decyzji Zarząd poinformuje Nabywcę w formie pisemnej.

Stronom Umowy przysługuje prawo wniesienia odwołania od wydanego przez Zarząd SO „BIPROSTAL” oświadczenia na drodze powództwa cywilnego. W przypadku braku decyzji Zarządu po upływie 2-óch miesięcy następuje uprawomocnienie zawartej umowy.

Przed wydaniem przez Zarząd SO „BOPROSTAL” oświadczenia o zatwierdzeniu umowy przeniesienia dzierżawy działkowej osoba, na rzecz której nastąpiło przeniesienie dokonuje opłaty w wysokości 4000 PLN (słownie: cztery tysiące PLN) na KONTO BANKOWE: 13 8591 0007 0020 0093 9371 0002 / Krakowski Bank Spółdzielczy

Dowód wpłaty należy przedłożyć Zarządowi w dniu wydania oświadczenia.

Na podwyższoną kwotę składa się:

- opłata inwestycyjna - stanowiąca wartości infrastruktury ogrodowej przypadająca na jedną działkę w kwocie 3500 PLN,
- opłata ustalona przez Walne Zgromadzenie SO „BOPROSTAL” w kwocie 500 PLN,

Nowy działkowiec ma również prawo wstąpienia do Stowarzyszenia Ogrodowego „BIPROSTAL” po uprzednim wypełnieniu deklaracji członkowskiej i opłaceniu rocznej składki w kwocie 5 PLN.

Podatkowe aspekty nabycia (zbycia) prawa do działki

Przy odpłatnym przeniesieniu prawa do działki mamy do czynienia z dwoma rodzajami podatków: podatkiem od czynności cywilnoprawnych, który reguluje ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, oraz podatkiem dochodowym od osób fizycznych, który reguluje ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Jeżeli chodzi o podatek od czynności cywilnoprawnych, to służy on opodatkowaniu sprzedaży i zamiany rzeczy i praw majątkowych. W związku z tym, że umowa przeniesienia praw do działki jest traktowana na gruncie prawa podatkowego jako "umowa sprzedaży", to podlega ona opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych.

Obowiązek zapłaty podatku spoczywa na kupującym (nabywcy) i powstaje z chwilą zawarcia umowy (nie jej zatwierdzenia przez zarząd ROD). Kupujący (nabywca) powinien w terminie 14 dni od zawarcia umowy złożyć do urzędu skarbowego - właściwego ze względu na miejsce zamieszkania - deklarację i uiścić należną opłatę.

Przy umowie sprzedaży, podstawę opodatkowania stanowi wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. Co do zasady, będzie to wartość majątku działkowca określonego w umowie przeniesienia prawa do działki, a stawka podatku będzie wynosiła 2% od tej wartości.

Zgodnie z ustawą o podatku od czynności cywilnoprawnych, z tego podatku zwolniona jest sprzedaż rzeczy ruchomych, jeżeli ich wartość nie przekracza 1.000 zł.

Jeżeli chodzi o podatek dochodowy od osób fizycznych, to Naczelny Sąd Administracyjny wydał wyrok (II FSK 3660/16), w którym zajął stanowisko, że przy zbyciu własności altany i pozostałych naniesień (przy okazji przenoszenia prawa do działki), co do zasady będzie obowiązywało zwolnienie od podatku dochodowego od osób fizycznych.

Przy nieodpłatnym przeniesieniu prawa do działki np. pomiędzy osobami bliskimi, zamiast podatku od czynności cywilnoprawnych często należy zapłacić podatek od darowizn uregulowany w ustawie z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn. Konkretna wysokość podatku jest ściśle związana z wartością darowizny oraz przynależnością darczyńcy i obdarowanego do poszczególnych grup podatkowych. Przewidziane są również zwolnienia od ww. podatku.

Powyższe ogólne informacje dotyczące podatków nie mają charakteru doradztwa - porady tego rodzaju udzielają doradcy podatkowi po uwzględnieniu indywidualnego statusu podatnika.

ZARZĄD SO „BIPROSTAL”

Procedura przeniesienia prawa do działki przez działkowca na rzecz osoby bliskiej (syn, córka).

Przeniesienie praw do działki przez działkowca na rzecz bliskiej osoby (syna, córki) odbywa się poprzez zawarcie na piśmie "Umowy przeniesienia praw do działki" a następnie oryginalność złożonych na niej podpisów potwierdza notariusz. Przed zawarciem umowy zbywca musi wykazać prawo użytkowania działki rodzinnej uzyskanej na podstawie dotychczasowych przepisów. Następnie umowę należy przedłożyć zarządowi SO „BOPROSTAL” wraz z wnioskiem o jej zatwierdzenie. We wniosku należy zamieścić zapis dotyczący przeniesienia prawa do działki na rzecz osoby bliskiej wskazując pokrewieństwo. Od momentu złożenia wniosku wraz z umową Zarząd ma 2 miesiące na jej zatwierdzenie w formie uchwały. O podjętej decyzji w drodze uchwały Zarząd SO „BOPROSTAL” informuje osobę składającą wniosek o zatwierdzenie praw do działki w formie pisemnej.

Przed wydaniem przez Zarząd SO „BOPROSTAL” oświadczenia o zatwierdzeniu umowy przeniesienia dzierżawy działkowej osoba, na rzecz której nastąpiło przeniesienie dokonuje opłaty w wysokości 500 PLN (słownie: pięćset PLN) na rachunek SO „BOPROSTAL” z podaniem imienia i nazwiska, tytułu wpłaty oraz nr działki. Dowód wpłaty należy przedłożyć Zarządowi w dniu wydania oświadczenia.

Jeżeli ZARZĄD SO „BIPROSTAL” nie dokona przeniesienia praw do działki w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania pisemnego wniosku to następuje uprawomocnienie się zawartej umowy.

ZARZĄD SO „BIPROSTAL”