

Wartość rynkowa przedmiotu czynności cywilnoprawnej jako podstawa opodatkowania w podatku od czynności cywilnoprawnych – proszę omówić zasady jej ustalenia (w jakich sytuacjach i w jaki sposób jej określenia dokonuje organ podatkowy)

29

A.1

Podstawa prawna odpowiedzi

Art. 6. ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych

2. Wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich miejsca położenia, stanu i stopnia zużycia, oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów.
3. Jeżeli podatnik nie określił wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej lub wartość określona przez niego nie odpowiada, według oceny organu podatkowego, wartości rynkowej, organ ten wezwie podatnika do jej określenia, podwyższenia lub obniżenia, w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia wezwania, podając jednocześnie wartość według własnej, wstępnej oceny.
4. Jeżeli podatnik, pomimo wezwania, o którym mowa w ust. 3, nie określił wartości lub podał wartość nie odpowiadającą wartości rynkowej, organ podatkowy dokona jej określenia z uwzględnieniem opinii biegłego lub przedłożonej przez podatnika wyceny rzeczoznawcy. Jeżeli organ podatkowy powoła biegłego, a wartość określona z uwzględnieniem jego opinii różni się o więcej niż 33% od wartości podanej przez podatnika, koszty opinii ponosi podatnik.

Streszczenie

1. Wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich miejsca położenia, stanu i stopnia zużycia, oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów.
2. W sytuacji gdy podatnik nie określił wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej lub wartość określona przez niego nie odpowiada, według oceny organu podatkowego, wartości rynkowej organ ten wezwie podatnika do jej określenia, podwyższenia lub obniżenia, w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia wezwania, podając jednocześnie wartość według własnej, wstępnej oceny.

Odpowiedź

1. WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTU CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNEJ

Wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich miejsca położenia, stanu i stopnia zużycia, oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów. Dlatego też obciążenie nieruchomości służebnością ma niewątpliwie wpływ na wartość nieruchomości, jednak nie jest uwzględniane przy ustalaniu podstawy opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Należy wskazać, iż cenę rynkową dla celów podatku od czynności cywilnoprawnych może ustalić biegły rzeczoznawca w drodze oszacowania.

Wartość rynkowa przedmiotu czynności cywilnoprawnej jako podstawa opodatkowania w podatku od czynności cywilnoprawnych – proszę omówić zasady jej ustalenia (w jakich sytuacjach i w jaki sposób jej określenia dokonuje organ podatkowy)

2. PRZESŁANKA ZASTOSOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ JAKO PODSTAWY OPODATKOWANIA W PODATKU OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH

W sytuacji, gdy podatnik nie określił wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej lub wartość określona przez niego nie odpowiada, według oceny organu podatkowego, wartości rynkowej, organ ten wezwie podatnika do jej określenia, podwyższenia lub obniżenia w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia wezwania, podając jednocześnie wartość według własnej, wstępnej oceny. Taka wstępna ocena wartości rynkowej nie może być oceną dowolną. Podatnikowi należy wyjaśnić, z jakich powodów określona przez niego wartość jest kwestionowana. Jeżeli podatnik, pomimo wezwania, nie określił wartości lub podał wartość nieodpowiadającą wartości rynkowej, organ podatkowy dokona jej określenia z uwzględnieniem opinii biegłego lub przedłożonej przez podatnika wyceny rzeczoznawcy. Jeżeli organ podatkowy powoła biegłego, a wartość określona z uwzględnieniem jego opinii różni się o więcej niż 33% od wartości podanej przez podatnika, koszty opinii ponosi podatnik. Biegły dysponuje specjalistyczną wiedzą dotyczącą wartości nieruchomości, która jest podstawą do ustalenia podatku. To jest jedyny sposób określenia wartości rynkowej przedmiotu sprzedaży stanowiącej podstawę opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych.