



Dzień Otwarty Notariatu 2017



Porozmawiaj
z notariuszem,
jak bezpiecznie
przekazać
majątek

25 listopada 2017

10.00–16.00

UMOWA RENTY UMOWNEJ

Istotą umowy renty jest zobowiązanie jednej ze stron (wypłacającego rentę) do spełniania na rzecz drugiej strony (uprawnionego do renty) świadczeń określonych w pieniądzu lub rzeczach oznaczonych co do gatunku w ustalonych, regularnych odstępach czasu.

Przy umowie renty nie ma znaczenia sytuacja majątkowa uprawnionego. Kodeks cywilny, który reguluje tę umowę, nie wprowadza żadnego kryterium ani w odniesieniu do osoby uprawnionej, ani dla jakichkolwiek dodatkowych warunków jej ustanowienia. Umowa renty może służyć osobom starszym dla uzyskania dodatkowego przychodu finansowego, ale może też być sposobem na umożliwienie innej osobie podjęcia nauki, zdobycia zawodu, rehabilitacji, itp.

Umowa renty może być zawarta na czas określony albo nieokreślony. W drugim przypadku najczęściej przyjmuje formę renty dożywotniej, w pierwszym zaś może być ustanowiona do czasu wystąpienia określonego zdarzenia, np. do czasu uzyskania przez osobę uprawnioną pełnoletniości.

Prawo do renty jest prawem o charakterze osobistym, ściśle powiązaniem z osobą uprawnionego, dlatego przyjmuje się, iż uprawnionym z tytułu renty może być wyłącznie osoba fizyczna. Prawo do renty jest prawem niezbywalnym, gaśnie najpóźniej z chwilą śmierci uprawnionego i nie może być przeniesione na inną osobę w drodze cesji.

Renta może być ustanowiona jako umowa o charakterze odpłatnym lub nieodpłatnym. W pierwszym przypadku stosowane są przepisy o sprzedaży, zaś w drugim przepisy o darowiznie. Umowa renty powinna być stwierdzona pismem.

Umowa renty może być zastosowana do przeniesienia za wynagrodzeniem każdego prawa własności nieruchomości, użytkowania wieczystego czy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W przypadku gdy przy zawieraniu umowy renty o charakterze odpłatnym wynagrodzeniem będzie przeniesienie własności nieruchomości, konieczna jest forma aktu notarialnego. Niezachowanie jej skutkuje nieważnością czynności prawnej.

Do umowy renty o charakterze nieodpłatnym znajdują zastosowanie przepisy o darowiznie i takie zobowiązanie do wypłacenia renty powinno być pod rygorem nieważności ustanowione w formie aktu notarialnego, zatem umowa renty zawarta bez formy aktu notarialnego tylko wtedy będzie ważna, gdy świadczenie zostało spełnione.

Ważne: nabycie rzeczy lub praw tytułem nieodpłatnej renty przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierba, rodzeństwo, ojczyma i macochę nie będzie opodatkowane podatkiem od spadków i darowizn (art. 4a ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn – tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 833, 858). W przypadku nabycia rzeczy lub praw tytułem odpłatnej renty (za wynagrodzeniem) od 1 stycznia 2007 roku nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych, gdyż umowa renty nie jest obecnie wymieniona w art.1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1150 ze zm.)

Partner
publikacji:



Współpraca:



Patroni
medialni:



DZIENNIK
GAZETA PRAWNA