

Jak przekazać dziecku  
mieszkanie, dom albo  
działkę?

Przeniesienie własności domu, mieszkania, działki lub innej nieruchomości na dziecko może mieć różną formę. Do wyboru są trzy podstawowe warianty: umowa darowizny, umowa dożywocia albo testament.

Każda z powyższych form przeniesienia własności ma nieco inne konsekwencje prawne. Podstawowa różnica jest taka, że darowizna i umowa dożywocia powodują, że obdarowane dziecko staje się właścicielem przekazanego mu majątku w terminie określonym w umowie. W przypadku zaś testamentu przeniesienie własności następuje dopiero po śmierci spadkodawcy (po otwarciu spadku).

# Darowizna



Naturą i celem takiej umowy jest nieodpłatne przysporzenie (wzbogacenie) po stronie obdarowanego (obdarowanych) kosztem majątku darczyńcy (np. rodziców). Umowa darowizny uregulowana jest w art. 888-902 Kodeksu cywilnego. Gdy przedmiotem takiej umowy jest nieruchomości, wówczas wymaga to zachowania formy aktu notarialnego.



❖ Darczyńca musi się liczyć z następującymi kosztami u notariusza:

taksa notarialna

podatek VAT (23 proc.)

opłata sądowa za wpis do księgi wieczystej wraz z wynagrodzeniem dla notariusza za przesłanie do sądu wniosku o dokonanie wpisu

podatek od spadków i darowizn (jest pobierany, gdy np. darowizna obejmuje także synową lub zięcia).

O precyzyjne wyliczenie kosztów planowanej umowy warto wcześniej zapytać wybranego notariusza.

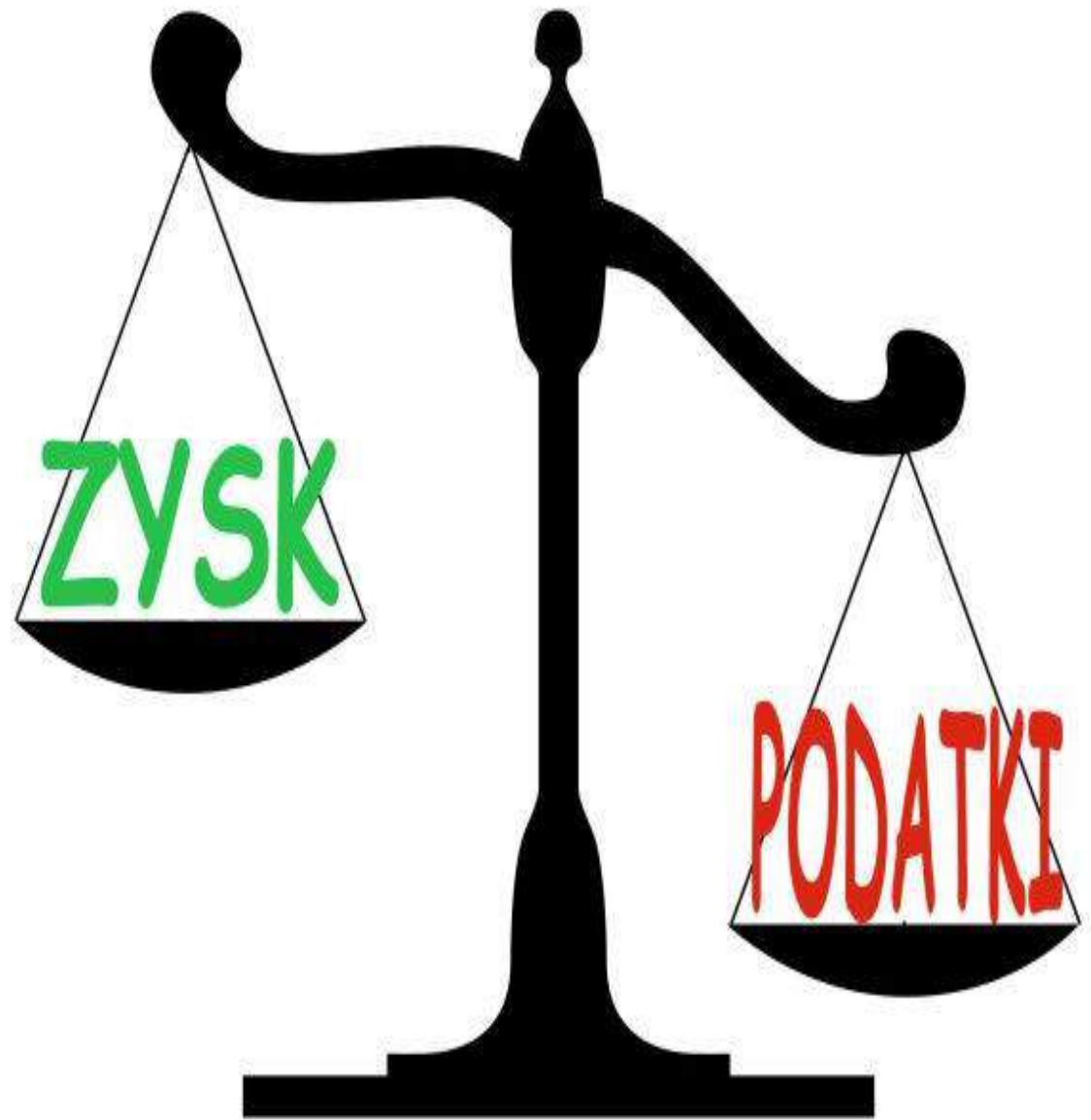
Obowiązek zapłacenia podatku od spadków i darowizn zależy od dwóch podstawowych kwestii. Ważne jest po pierwsze – kto komu darowiznę lub spadek przekazuje, po drugie – jaka jest wartość prezentu czy spadku. Przepisy ustawy o podatku od spadków i darowizn dzielą bowiem podatników na kilka grup. Do pierwszej zalicza się: małżonka, zstępnych (dzieci, wnuków), wstępnych (dziadków, pradziadków), pasierba, zięcia, synową, rodzeństwo, ojczyma, macochę i teściów. Do drugiej grupy: zstępnych rodzeństwa, rodzeństwo rodziców, zstępnych i małżonków pasierbów, małżonków rodzeństwa i rodzeństwo małżonków, małżonków rodzeństwa małżonków, małżonków innych zstępnych. Trzecią grupę podatników stanowią tzw. inni nabywcy.



Dla każdej z tych grup przewidziane są pięcioletnie limity kwotowe. Wynoszą one:

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

Darowizny, czy spadki niższe od wskazanych wartości są zwolnione z podatku. Jeśli są wyższe, podatek trzeba już zapłacić. Płaci się go od nadwyżki.





Od kilku lat funkcjonuje jeszcze grupa zerowa. Przepisy zaliczają do niej najbliższą rodzinę (małżonkę, małżonka, dzieci, wnuków, rodziców, dziadkowie, pasierba, pasierbica, rodzeństwo, ojczym i macocha). Może być ona zwolniona z konieczności zapłacenia podatku od spadków i darowizn - bez względu na ich wartość - po spełnieniu dwóch warunków. Pierwszym jest zgłoszenie otrzymania darowizny do urzędu skarbowego w ciągu pół roku. Drugim jest udokumentowanie otrzymania pieniędzy dowodem przekazania na rachunek płatniczy nabywcy, na jego rachunek, inny niż płatniczy, w banku lub spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej lub przekazem pocztowym.



Warto pamiętać, że darczyńca może odwołać darowiznę jeszcze niewykonaną, jeżeli po zawarciu umowy jego stan majątkowy uległ takiej zmianie (pogorszeniu), że wykonanie darowizny (przeniesienie prawa własności nieruchomości na dziecko) nie może nastąpić bez uszczerbku dla jego własnego utrzymania odpowiednio do jego usprawiedliwionych potrzeb albo bez uszczerbku dla ciążących na nim ustawowych obowiązków alimentacyjnych.

Zgodnie z art. 897 Kodeksu cywilnego, jeżeli po wykonaniu darowizny darczyńca popadnie w niedostatek, obdarowany ma obowiązek, w granicach istniejącego jeszcze wzbogacenia, dostarczać darczyńcy środków, których mu brak do utrzymania odpowiadającego jego usprawiedliwionym potrzebom albo do wypełnienia ciążących na nim ustawowych obowiązków alimentacyjnych. Obdarowany może jednak zwolnić się od tego obowiązku zwracając darczyńcy wartość wzbogacenia. Ponadto darczyńca (np. rodzic) może odwołać darowiznę nawet już wykonaną, jeżeli obdarowany dopuścił się względem niego rażącej niewdzięczności (art. 898 Kodeksu cywilnego).

Darowizna nie może być odwołana z powodu niewdzięczności, jeżeli darczyńca obdarowanemu przebaczył. Odwołanie darowizny następuje przez oświadczenie złożone obdarowanemu na piśmie. Należy jednak pamiętać, że rozwiązanie umowy darowizny nie można żądać po upływie dwóch lat od jej wykonania.



# Umowa dożywocia



Umowa dożywocia została uregulowana w art. 908-916 Kodeksu cywilnego. Jej kodeksowa definicja brzmi następująco (art. 908 par. 1 Kodeksu cywilnego): „Jeżeli w zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązał się zapewnić zbywcy dożywotnie utrzymanie (umowa o dożywocie), powinien on, w braku odmiennej umowy, przyjmując zbywcę jako domownika, dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym”. Zatem, upraszczając, obdarowane nieruchomością dziecko w przypadku takiej umowy jest zobowiązane do określonych świadczeń na rzecz np. rodzica, który przepisał nań ową nieruchomość.



Stronami umowy dożywocia mogą być tylko pełnoletnie osoby. Co istotne, umowa dożywocia nie jest traktowana jak darowizna. Ma to znaczenie ze względu na fakt, że nie jest ona brana pod uwagę dla potrzeb ustalania zachowku. Umowę dożywocia należy sporządzić w formie aktu notarialnego.





TESTAMENT



Gdy rodzic-spadkodawca nie zamierza zdawać się na przepisy spadkowe Kodeksu cywilnego, a szczególnie wtedy, gdy chce podzielić swój majątek inaczej, niż stanowią reguły ustawowego dziedziczenia, ma do dyspozycji testament, w którym może rozporządzić swoim majątkiem. Własnoręczny zapis testamentowy, opatrzony podpisem i datą albo testament sporządzony w obecności notariusza znacząco ułatwia spadkobiercom uzyskanie przypisanych im składników majątku spadkobiercy.

## Kto może sporządzić testament

Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego testament jest prawnie ważny tylko wówczas, gdy osoba, która go sporządziła lub odwołała – dysponuje pełną zdolnością do czynności prawnych (art. 944 k.c.).

Co ważne, testament ma charakter osobisty, co oznacza, że nie można go sporządzić ani odwołać przez pełnomocnika. W testamencie można zawrzeć rozporządzenia tylko jednej osoby, dokument spisany wspólnie z inną osobą (np. z małżonkiem) będzie nieważny.

Należy także pamiętać, że testament wywołuje skutki na wypadek śmierci – co oznacza, że skutki te pojawiają się nie wcześniej, niż dopiero w momencie śmierci spadkodawcy.





## Rodzaje testamentu

Kodeks cywilny wyróżnia dwa rodzaje testamentu: zwykły i szczególny.

- Testament zwykły

Ten rodzaj testamentu może być sporządzony przez każdą osobę, która posiada zdolności do czynności prawnej i w każdej chwili.



## Testament własnoręczny (holograficzny)

Spadkodawca może sporządzić testament w ten sposób, że napisze go w CAŁOŚCI pismem ręcznym, podpisze i opatrzy datą. Jednakże brak daty nie pociąga za sobą nieważności testamentu własnoręcznego, jeżeli nie wywołuje wątpliwości co do zdolności spadkodawcy do sporządzenia testamentu, co do treści testamentu lub co do wzajemnego stosunku kilku testamentów.

Czyli, jeśli chcemy sporządzić testament własnoręczny musisz spełnić trzy przesłani:

- 1) napisać go w CAŁOŚCI pismem ręcznym,
- 2) podpisać,
- 3) opatrzeć datą.

Brak spełnienia dwóch pierwszych przesłanek pociąga za sobą zawsze nieważność testamentu, w razie niedopełnienia przesłanki

Warto zaznaczyć, że forma ręczna testamentu dostępna jest jedynie dla osób umiejących i mogących pisać i czytać.

Wiedzieć należy, że testament ręczny spisany na maszynie do pisania będzie nieważny. Spadkodawca musi cały testament napisać osobiście. Może się posłużyć dowolnym znanym sobie językiem. Może korzystać z dowolnych przyborów do pisania i utrwalić swoje oświadczenie na dowolnym materiale (nie tylko na papierze, ale także na desce, ścianie itp.).

Testamentem będzie tylko oryginał, a nie kopia.

Podpis musi być zawsze na końcu testamentu pełnym imieniem i nazwiskiem, aby nie było żadnych wątpliwości. Rozporządzenia majątkowe zamieszczone poniżej podpisu testatora są nieważne. Do ich ważności byłby niezbędny ponowny podpis.

Brak daty tylko wtedy pociągnie za sobą nieważność testamentu odręcznego, gdy brak ten wywołuje wątpliwości co do zdolności testowania (np. nie wiadomo, czy spadkodawca sporządził testament przed, czy po ubezwłasnowolnieniu), czy też wywołuje wątpliwości co do treści testamentu (np. powołanie do spadku żony, bez wskazania o którą chodzi, gdy był kilkakrotnie żonaty). Nieważne będą testamenty, gdy jeden będzie z datą a drugi bez daty i nie da się ustalić jaki jest stosunek tych testamentów do siebie.

Ostatnią wolę spadkodawcy wyrażoną w testamencie należy tłumaczyć w taki sposób, aby zapewnić w możliwie najpełniejszym stopniu realizację jego rozporządzeń. W sytuacji, gdy możliwe jest różne rozumienie postanowień testamentu, konieczne jest przyjęcie takiej wykładni, która pozwala utrzymać rozrządzenia spadkodawcy w mocy i nadać im rozsądną treść.

W razie zatajenia testamentu lub odmowy jego wydania osoba taka ponosi odpowiedzialność za szkody z tego wynikłe.



Dopóki testator czyli spadkodawca żyje, testament nie wywołuje żadnych skutków i można go zawsze odwołać w całości lub w części. Nie może się skutecznie zobowiązać, że nie zmieni się lub nie sporządzi nowego testamentu, gdyż sprzeciwia się to prawu.

Spadkodawca może w każdej chwili odwołać zarówno cały testament, jak i jego poszczególne postanowienia. Odwołanie testamentu może nastąpić bądź w ten sposób, że spadkodawca sporządzi nowy testament, bądź też w ten sposób, że w zamiarze odwołania testament zniszczy lub pozbawi go cech, od których zależy jego ważność, bądź wreszcie w ten sposób, że dokona w testamencie zmian, z których wynika wola odwołania jego postanowień. Nie można odwołać odwołania testamentu. Prawo nie przyznaje skuteczności temu pierwszemu.

Jednakże jeśli zamierzamy sporządzić testament ręczny, najlepiej skontaktować się z prawnikiem, jeśli chcemy mieć 100% pewności, że dopełniliśmy wszystkich wymaganych prawem warunków i scharakteryzujemy przypadkiem wskazanej w testamencie osobie. Prawnicy podpowiedzą również, jak skutecznie zawrzeć w testamencie ewentualną klauzulę



Łódź, 15 kwietnia 2015 roku

## Testament

Ja, Jan Kowalski zamieszkały w Łodzi przy ul. Wojska Polskiego 12, na wypadek mojej śmierci powołuję do spadku moją żonę Natalię, mojego syna Mirostawa i córkę Joannę. Potowę majątku zapisuję synowi, a po jednej czwartej żonie i córce. Jednocześnie zobowiązuję syna Mirostawa do urządzenia dla mnie pogrzebu w obrządku katolickim, pochowanie mnie na cmentarzu na Dotach w grobie moich rodziców i pokrycia kosztów pogrzebu.

Jan Kowalski

Obok  
podajemy  
wzór  
testamentu



## Testament notarialny

Sporządzony w formie aktu notarialnego przez notariusza (art. 950 k.c.)

## Testament allograficzny

Testament ten to ustne oświadczenie ostatniej woli wypowiedziane w obecności dwóch świadków wobec wójta (burmistrza, prezydenta miasta), starosty, marszałka województwa, sekretarza powiatu albo gminy lub kierownika urzędu stanu cywilnego (art. 951 k.c.).

Z przepisów k.c. wynika, że oświadczenie spadkodawcy spisuje się w protokole z podaniem daty jego sporządzenia, a potem odczytuje w obecności świadków.

Protokół powinien być podpisany przez spadkodawcę, przez osobę, wobec której wola została oświadczona, oraz przez świadków. Co ważne, osoby głuche lub nieme nie mogą sporządzić testamentu allograficznego.

- Testament szczególny

Ten rodzaj testamentu dopuszczalny jest w wyjątkowych sytuacjach, np. wówczas, gdy istnieje obawa rychłej śmierci spadkodawcy albo gdy nie ma możliwości zachowania ostatniej woli za pomocą testamentu zwykłego.

Testament szczególny traci moc z upływem sześciu miesięcy od ustania okoliczności, które uzasadniały niezachowanie formy testamentu zwykłego, chyba że spadkodawca zmarł przed upływem tego terminu. Bieg terminu ulega zawieszeniu przez czas, w ciągu którego spadkodawca nie ma możliwości sporządzenia testamentu zwykłego (art. 955 k.c.).





## Testament ustny

Jest to oświadczenie ostatniej woli spadkodawcy w obecności co najmniej trzech świadków. Taki testament będzie ważny tylko wówczas, gdy oświadczenie spadkodawcy w ciągu roku zostanie spisane, a pismo podpisane przez spadkodawcę i dwóch świadków albo przez wszystkich świadków.

Jeśli z jakichś powodów okaże się to niemożliwe, w ciągu sześciu miesięcy od śmierci spadkodawcy wola spadkobiercy powinna zostać potwierdzona przed sądem przez trzech, względnie dwóch świadków (art. 952 k.c.).

# Testament podróżny

Testament ten można go sporządzić na polskim statku powietrznym lub morskim w ten sposób, że spadkobierca oświadcza swą wolę dowódcy statku lub jego zastępcy w obecności dwóch świadków.

Następnie dowódca statku spisuje wolę spadkodawcy, podając datę jej spisania, i pismo to w obecności świadków odczytuje spadkodawcy, po czym pismo podpisują spadkodawca, świadkowie oraz dowódca statku lub jego zastępca (art. 953 k.c.).





## Testament wojskowy

Ten rodzaj testamentu szczególnego jest określony rozporządzeniem Ministra Obrony Narodowej wydanym w porozumieniu z Ministrem Sprawiedliwości.

Nie każda osoba może być świadkiem: w art. 956 i 967 k.c. wyszczególniona jest grupa osób, która nie może pełnić tej funkcji.

Wybór formy testamentu zależy tylko i wyłącznie od testatora i od okoliczności, w jakich się znalazł. Jeśli został sporządzony testament, a testator chciałby go zmienić albo odwołać - nic nie stoi na przeszkodzie, oczywiście pod warunkiem, że odbędzie się to zgodnie z przepisami prawa.



Co jeśli zmarły nie pozostawił testamentu? W razie braku jakiegokolwiek wyrażenia swojej woli co do spraw majątkowych na wypadek śmierci, dzieci oraz inni bliscy i dalsi krewni, zwani łącznie spadkobiercami, będą mogli objąć części majątku zgodnie z przepisami dziedziczenia ustawowego uregulowanego w Kodeksie cywilnym (art. 931-940).





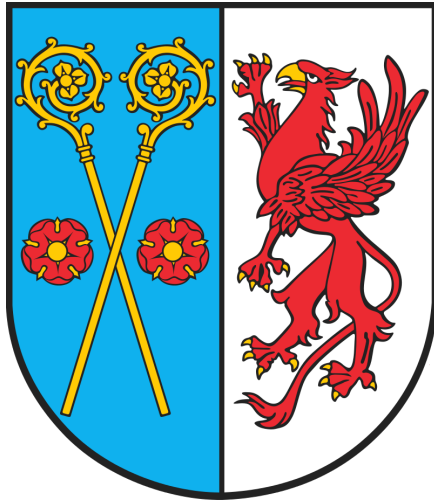
Podstawową zasadą dziedziczenia ustawowego jest, że w pierwszej kolejności powołane są z ustawy do spadku dzieci spadkodawcy oraz jego małżonek (dziedziczą oni w częściach równych).

Przy czym część przypadająca małżonkowi nie może być mniejsza niż jedna czwarta całości spadku. Z kolei jeżeli dziecko spadkodawcy nie dożyło otwarcia spadku, udział spadkowy, który by mu przypadł, przypada jego dzieciom w częściach równych.

Jeśli chcesz się jednak dowiedzieć więcej na temat  
tego w jaki sposób przekazać za życia swój majątek  
odwiedź stronę

<http://www.darmowapomoc.com.pl/>

lub zapytaj prawnika w Punkcie Nieodpłatnej pomocy  
prawnej



Z A B O R S K I E  
T O W A R Z Y S T W O  
N A U K O W E

Zadanie jest finansowane ze środków budżetu państwa otrzymanych za pośrednictwem Powiatu Kamieńskiego.