



30.11.2013

**POROZMAWIAJ Z NOTARIUSZEM
O PRZEKAZANIU MAJĄTKU W RODZINIE**

**UMOWA
RENTY**

Umowa renty

*Jedną z form przekazania majątku w rodzinie może być renta. Przez **Umowę renty** jedna ze stron (wypłacający rentę) zobowiązuje się względem drugiej do spełniania na rzecz wierzyciela (uprawnionego do renty) świadczeń okresowych w pieniądzu lub rzeczach oznaczonych co do gatunku, w określonych regularnych odstępach czasu, na przykład miesięcznych czy kwartalnych.*

ISTOTA UMOWY RENTY

Umowa renty może być zastosowana do przeniesienia – za wynagrodzeniem czyli odpłatnie każdego prawa, własności nieruchomości, użytkowania wieczystego gruntu, albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Może też być ustanowiona jako nieodpłatna. Przy umowie renty nie ma znaczenia sytuacja majątkowa uprawnionego, nie ma podstaw do przyjęcia, że renta może być ustanowiona tylko na rzecz osoby ubogiej czy znajdującej się w niedostatku. Kodeks cywilny, który reguluje umowę renty nie wprowadza żadnego kryterium, ani odnośnie do osoby uprawnionej, ani też jakichkolwiek dodatkowych warunków ustanowienia renty. Renta nie pełni wyłącznie funkcji alimentacyjnej (polegającej na dostarczaniu uprawnionemu z tytułu umowy renty środków utrzymania), jej cel można potraktować szerzej. Można bowiem ustanowić rentę w celu umożliwienia innej osobie podjęcia czy kontynuowania nauki, zdobycia zawodu, leczenia, rehabilitacji itp.

Ważne! Rentę umową, o której mowa powyżej, należy odróżnić od renty rodzinnej czy socjalnej, a także dodatków do rent wynikających z przepisów o charakterze ubezpieczeń społecznych.

Ponieważ prawo do renty jest prawem o charakterze osobistym, ściśle powiązanim z osobą uprawnionego, przyjmuje się, iż uprawnionym z tytułu renty może być wyłącznie osoba fizyczna. Stąd też prawo do renty jest prawem niezbywalnym, gaśnie najpóźniej z chwilą śmierci uprawnionego, jego charakter przesądza bowiem o tym, że nie może być ono przeniesione na inną osobę w drodze cesji.

CZAS TRWANIA UPRAWNIENI Z UMOWY RENTY

Umowa renty może być zawarta na **czas określony**, albo **nieokreślony**, w takim przypadku najczęściej przyjmuje formę renty dożywotniej – ustanowionej na okres życia danej osoby. Może być również ustanowiona do czasu wystąpienia określonego zdarzenia,

na przykład do czasu uzyskania przez osobę uprawnioną pełnoletniości. W zakresie ustalania czasu trwania obowiązku uiszczania renty, jak też terminów płatności jej rat strony mają zupełną swobodę.

FORMA UMOWY RENTY

Renta może być ustanowiona jako umowa **o charakterze odpłatnym** albo **nieodpłatnym**. W pierwszym przypadku stosować będziemy odpowiednie przepisy o sprzedaży, w drugim przepisy o darowiźnie. Umowa renty powinna być **stwierdzona pismem**. Wyżej wskazana forma pisemna będzie dotyczyła zarówno umowy renty o charakterze nieodpłatnym, jak i odpłatnym. Zachowanie formy szczególnej, to jest **formy aktu notarialnego**, wymagane będzie w każdym przypadku, gdy przy zawieraniu umowy renty o charakterze odpłatnym strony umówią się, że wynagrodzeniem będzie przeniesienie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego gruntu, albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Niezachowanie

formy aktu notarialnego w wyżej opisanej sytuacji skutkować będzie nieważnością czynności prawnej. Do umowy renty o charakterze nieodpłatnym znajdują zastosowanie przepisy o darowiźnie i takie zobowiązanie do wypłacania 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.

KOSZTY I OPŁATY

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 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jedn. Dz. U. z 2009 r. Nr 93, poz. 768 z późn. zm.).

Nabycie rzeczy lub praw tytułem **odpłatnej renty** (za wynagrodzeniem) od 1 stycznia 2007 roku nie podlega podatкови ►►

od czynności cywilnoprawnych, gdyż umowa renty nie jest obecnie wymieniona w art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.

Jeżeli na podstawie umowy renty dochodzi do zmiany właściciela nieruchomości, notariusz sporządzający akt notarialny pobierze i przekaze sądowi prowadzącemu księgę wieczystą opłatę sądową za wpis w księdze wieczystej w zakresie zmiany własności nieruchomości w kwocie 200 zł.

**PRZY WSZYSTKICH
CZYNNOŚCIACH NOTARIALNYCH
NOTARIUSZ ZAWSZE UDZIELI
WYCZERPUJĄCYCH INFORMACJI.**

