

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 podlega opodatkowaniu 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 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 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.

Jeżeli na podstawie umowy renty dochodzi do zmiany właściciela nieruchomości, notariusz sporządzający akt notarialny pobierze i przekaże 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.

**POROZMAWIAJ Z NOTARIUSZEM
O BEZPIECZNEJ JESIENI ŻYCIA**

UMOWA RENTY

29.11.2014

ORGANIZATORZY



PARTNER



PATRONAT MEDIALNY



DZIENNIK
GAZETA PRAWNA



DZIEŃ
OTWARTY
NOTARIATU
V EDYCJA



PATRONAT HONOROWY
PREZYDENT RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
BRONISŁAW KOMOROWSKI

UMOWA RENTY

Przez umowę renty jedna ze stron (wypłacający rentę) zobowiązuje się 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 umowa 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 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 umowną, o której mowa powyżej, należy odróżnić od renty rodzinnej czy socjalnej, a także od dodatków do rent wynikających z przepisów dotyczących ubezpieczeń społecznych.

Ponieważ prawo do renty jest prawem o charakterze osobistym, ściśle powiązaniem 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, zaś jego charakter przesądza, że nie może być ono przeniesione na inną osobę w drodze cesji.

Czas trwania uprawnień z umowy renty

Umowa renty może być zawarta na czas **określony** albo **nieokreślony**. W drugim 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, zaś 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 wypłacenia renty powinno być, pod rygorem nieważności, ustanowione w formie aktu notarialnego. Zatem umowa renty zawarta bez formy aktu ►►