Opracowano na podstawie: t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 191, 1354.

U S T A W A

z dnia 9 września 2000 r.

o podatku od czynności cywilnoprawnych[1)]

Rozdział 1

Przedmiot opodatkowania

Art. 1. 1. Podatkowi podlegają:

1) następujące czynności cywilnoprawne:
   a) umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych,
   b) umowy pożyczki pieniędzy lub rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku,
   c) (uchylona)
   d) umowy darowizny – w części dotyczącej przejęcia przez obdarowanego długów i ciężarów albo zobowiązań darczyńcy,
   e) umowy dożywocia,
   f) umowy o dział spadku oraz umowy o zniesienie współwłasności – w części dotyczącej spłat lub dopłat,
   g) (uchylona)
   h) ustanowienie hipoteki,
   i) ustanowienie odpłatnego użytkowania, w tym nieprawidłowego, oraz odpłatnej służebności,
   j) umowy depozytu nieprawidłowego,
   k) umowy spółki;
2) zmiany umów wymienionych w pkt 1, jeżeli powodują one podwyższenie podstawy opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 4;
3) orzeczenia sądów, w tym również polubownych, oraz ugody, jeżeli wywołują one takie same skutki prawne, jak czynności cywilnoprawne wymienione w pkt 1 lub 2.

---

1) Niniejsza ustawa dokonuje w zakresie swojej regulacji wdrożenia dyrektywy Rady 2006/98/WE z dnia 20 listopada 2006 r. dostosowującej niektóre dyrektywy w dziedzinie opodatkowania, w związku z przystąpieniem Bułgarii i Rumunii (Dz. Urz. UE L 363 z 20.12.2006, str. 129).

2. Przepisy ustawy o:

1) umowie spółki i jej zmianie – stosuje się odpowiednio do aktów założycielskich spółek, statutów spółek i ich zmiany;
2) czynnościach cywilnoprawnych – stosuje się odpowiednio do przedmiotów opodatkowania określonych w ust. 1 pkt 2 i 3;
3) umowie o dziale spadku oraz umowie o zniesieniu współwłasności – stosuje się odpowiednio do:
   a) nabycia własności rzeczy wspólnej lub wspólnego prawa majątkowego albo ich części przez niektórych dotychczasowych współwłaścicieli na dalszą współwłasność – w części spłat lub dopłat,
   b) odpłatnego wyodrębnienia własności lokali na rzecz niektórych lub wszystkich współwłaścicieli.

3. W przypadku umowy spółki za zmianę umowy uważa się:

1) przy spółce osobowej – wniesienie lub podwyższenie wkładu, którego wartość powoduje zwiększenie majątku spółki, pożyczkę udzieloną spółce przez wspólnika, dopłaty oraz oddanie przez wspólnika spółce rzeczy lub praw majątkowych do nieodpłatnego używania;
2) przy spółce kapitałowej – podwyższenie kapitału zakładowego z wkładów lub ze środków spółki oraz dopłaty;
3) przekształcenie lub łączenie spółek, jeżeli ich wynikiem jest zwiększenie majątku spółki osobowej lub podwyższenie kapitału zakładowego spółki kapitałowej;
4) przeniesienie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z terytorium państwa niebędącego państwem członkowskim:
   a) rzeczywistego ośrodka zarządzania spółki kapitałowej, jeżeli jej siedziba nie znajduje się na terytorium państwa członkowskiego,
   b) siedziby spółki kapitałowej, jeżeli jej rzeczywisty ośrodek zarządzania nie znajduje się na terytorium państwa członkowskiego

   – także wtedy, gdy czynność ta nie powoduje podwyższenia kapitału zakładowego.

4. Czynności cywilnoprawne podlegają podatkowi, z zastrzeżeniem ust. 4a i 5, jeżeli ich przedmiotem są:

1) rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
2) rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

4a. Umowa zamiany podlega także podatkowi, jeżeli co najmniej jedna z rzeczy znajduje się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jedno z praw majątkowych jest wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

5. Umowa spółki oraz jej zmiana podlega podatkowi, jeżeli w chwili dokonania czynności na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej znajduje się:
1) w przypadku spółki osobowej – siedziba tej spółki;
2) w przypadku spółki kapitałowej:
   a) rzeczywisty ośrodek zarządzania albo
   b) siedziba tej spółki – jeżeli jej rzeczywisty ośrodek zarządzania nie znajduje się na terytorium innego państwa członkowskiego.

6. (uchylony)

7. (uchylony)

8. (uchylony)

Art. 1a. Użyte w ustawie określenia oznaczają:
1) spółka osobowa – spółkę: cywilną, jawną, partnerską, komandytową lub komandytowo-akcyjną;
2) spółka kapitałowa – spółkę: z ograniczoną odpowiedzialnością, akcyjną lub europejską;
3) siedziba spółki – siedzibę spółki określoną w umowie spółki;
4) rzeczywisty ośrodek zarządzania – miejscowość, w której ma siedzibę organ zarządzający spółki kapitałowej;
5) państwo członkowskie – państwo członkowskie Unii Europejskiej lub państwo członkowskie Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – strona umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym;
6) (uchylony)
7) podatek od towarów i usług – podatek od towarów i usług w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2025 r. poz. 775,

894, 896, 1203, 1541 i 1811) lub podatek od wartości dodanej pobierany na podstawie przepisów obowiązujących w państwach członkowskich.

Art. 2. Nie podlegają podatkowi:

1) czynności cywilnoprawne w sprawach:
   a) alimentacyjnych, opieki, kurateli i przysposobienia,
   b) ubezpieczenia społecznego, ubezpieczenia zdrowotnego, opieki społecznej, ulg określonych w przepisach szczególnych dla żołnierzy niezawodowych i osób odbywających służbę zastępczą oraz ich rodzin, a także uprawnień dla osób niepełnosprawnych i osób objętych przepisami o szczególnych uprawnieniach dla kombatantów,
   c) wyboru Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, wyborów do Sejmu, Senatu i organów samorządu terytorialnego oraz referendum,
   d) obowiązku obrony Ojczyzny,
   e) zatrudnienia, świadczeń socjalnych i wynagrodzeń za pracę,
   f) nauki, szkolnictwa i oświaty pozaszkolnej oraz zdrowia,
   g) podlegających przepisom o gospodarce nieruchomościami lub przepisom o autostradach płatnych,
   h) podlegających przepisom o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych,
   i) (uchylona)
   j) podlegających przepisom o szczególnych zasadach odbudowy, remontów, przebudowy i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu;
2) umowy sprzedaży nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego zawieranej w związku z realizacją roszczeń wynikających z ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie przepisów o ochronie środowiska;
2a) (uchylony)
3) (uchylony)
4) czynności cywilnoprawne, inne niż umowa spółki i jej zmiany:
   a) w zakresie, w jakim są opodatkowane podatkiem od towarów i usług, z wyjątkiem umów sprzedaży, których przedmiotem jest lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, opodatkowanych zgodnie z art. 7a,

b) jeżeli przynajmniej jedna ze stron jest zwolniona od podatku od towarów i usług z tytułu dokonania tej czynności, z wyjątkiem:
   – umów sprzedaży i zamiany, których przedmiotem jest nieruchomość lub jej część, albo prawo użytkowania wieczystego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub udział w tych prawach,
   – umów sprzedaży udziałów i akcji w spółkach handlowych,

c) niepodlegające podatkowi od towarów i usług na podstawie art. 8c ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:
   – umów sprzedaży i zamiany, których przedmiotem jest nieruchomość lub jej część, albo prawo użytkowania wieczystego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub udział w tych prawach,
   – umów sprzedaży udziałów i akcji w spółkach handlowych;

5) umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy, które w rozumieniu przepisów prawa celnego stanowią towary:
   a) wprowadzone do wolnego obszaru celnego,
   b) objęte procedurą składu celnego;

6) umowy spółki i ich zmiany związane z:
   a) łączeniem spółek kapitałowych,
   b) przekształceniem spółki kapitałowej w inną spółkę kapitałową,
   c) wniesieniem do spółki kapitałowej, w zamian za jej udziały lub akcje:
      – przedsiębiorstwa spółki kapitałowej lub jego zorganizowanej części,
      – udziałów lub akcji innej spółki kapitałowej dających w niej większość głosów albo kolejnych udziałów lub akcji, w przypadku gdy spółka, do której są wnoszone te udziały lub akcje, posiada już większość głosów.

Rozdział 2

Obowiązek podatkowy

Art. 3. 1. Obowiązek podatkowy, z zastrzeżeniem ust. 2, powstaje:

1) z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej;

1a) z chwilą każdorazowej wypłaty środków pieniężnych, jeżeli umowa pożyczki określa, że wypłata środków pieniężnych nastąpi niejednokrotnie i ich suma nie jest znana w chwili zawarcia umowy;

2) z chwilą podjęcia uchwały o podwyższeniu kapitału spółki mającej osobowość prawną;

2a) z chwilą złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki lub zawarcia umowy ustanowienia hipoteki;

3) z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia sądu, doręczenia wyroku sądu polubownego lub zawarcia ugody – od przedmiotów opodatkowania określonych w art. 1 ust. 1 pkt 3;

4) z chwilą powołania się przez podatnika na fakt dokonania czynności cywilnoprawnej – jeżeli podatnik nie złożył deklaracji w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 5 lat od końca roku, w którym upłynął termin płatności podatku, a następnie powołuje się przed organem podatkowym na fakt jej dokonania.

2. Jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą zawarcia umowy przenoszącej własność.

Art. 4. Obowiązek podatkowy, z zastrzeżeniem art. 5, ciąży:

1) przy umowie sprzedaży – na kupującym;

2) przy umowie zamiany – na stronach czynności;

3) przy umowie darowizny – na obdarowanym;

4) przy umowie dożywocia – na nabywcy własności nieruchomości;

5) przy umowie o dział spadku lub o zniesienie współwłasności – na podmiocie nabywającym rzeczy lub prawa majątkowe ponad udział w spadku lub we współwłasności;

6) przy ustanowieniu odpłatnego użytkowania, w tym również nieprawidłowego oraz odpłatnej służebności – na użytkowniku lub nabywającym prawo służebności;

7) przy umowie pożyczki i umowie depozytu nieprawidłowego – na biorącym pożyczkę lub przechowawcy;

8) przy ustanowieniu hipoteki – na składającym oświadczenia woli o ustanowieniu hipoteki;
9) przy umowie spółki cywilnej – na wspólnikach, a przy pozostałych umowach spółki – na spółce.

Art. 5. 1. Obowiązek zapłaty podatku ciąży na podatnikach tego podatku.

2. Jeżeli obowiązek podatkowy ciąży na kilku podmiotach albo na stronach umowy zamiany, albo wspólnikach spółki cywilnej, zobowiązanymi solidarnie do zapłaty podatku są odpowiednio te podmioty, strony umowy zamiany albo wspólnicy spółki cywilnej.

3. W przypadku gdy nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość następuje przez kilku kupujących, zobowiązanymi solidarnie do zapłaty podatku według stawki określonej w art. 7a ust. 1, są wyłącznie kupujący spełniający warunki, o których mowa w tym przepisie.

Rozdział 3

Podstawa opodatkowania oraz wysokość podatku

Art. 6. 1. Podstawę opodatkowania stanowi:
1) przy umowie sprzedaży – wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego;
2) przy umowie zamiany:
   a) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego na taki lokal lub prawo do lokalu – różnica wartości rynkowych zamienianych lokali lub praw do lokali,
   b) w pozostałych przypadkach – wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego, od którego przypada wyższy podatek;
3) przy umowie darowizny – wartość długów i ciężarów albo zobowiązań przejętych przez obdarowanego;
4) przy umowie dożywocia – wartość rynkowa nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego;
5) przy umowie o zniesienie współwłasności lub o dział spadku – wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego nabytego ponad wartość udziału we współwłasności lub spadku;

6) przy ustanowieniu odpłatnego użytkowania, w tym również nieprawidłowego oraz odpłatnej służebności – wartość świadczeń użytkownika bądź osoby, na rzecz której ustanowiono służebność, za okres, na jaki prawa te zostały ustanowione;
7) przy umowie pożyczki i umowie depozytu nieprawidłowego – kwota lub wartość pożyczki albo depozytu, a w przypadku umowy określającej, że wypłata środków pieniężnych nastąpi niejednokrotnie i ich suma nie jest znana w chwili zawarcia umowy – kwota każdorazowej wypłaty środków pieniężnych;
8) przy umowie spółki:
   a) przy zawarciu umowy – wartość wkładów do spółki osobowej albo wartość kapitału zakładowego,
   b) przy wniesieniu lub podwyższeniu wkładów do spółki osobowej albo podwyższeniu kapitału zakładowego – wartość wkładów powiększających majątek spółki osobowej albo wartość, o którą podwyższono kapitał zakładowy,
   c) przy dopłatach – kwota dopłat,
   d) przy pożyczce udzielonej spółce przez wspólnika – kwota lub wartość pożyczki,
   e) przy oddaniu spółce rzeczy lub praw majątkowych do nieodpłatnego używania – roczna wartość nieodpłatnego używania, którą przyjmuje się w wysokości 4 % wartości rynkowej rzeczy lub prawa majątkowego oddanego do nieodpłatnego używania,
   f) przy przekształceniu lub łączeniu spółek – wartość wkładów do spółki osobowej powstałej w wyniku przekształcenia albo wartość kapitału zakładowego spółki kapitałowej powstałej w wyniku przekształcenia lub połączenia,
   g) przy przeniesieniu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej rzeczywistego ośrodka zarządzania spółki kapitałowej lub jej siedziby – wartość kapitału zakładowego;
9) (uchylony)
10) przy ustanowieniu hipoteki – kwota zabezpieczonej wierzytelności.

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 niekrótszym 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 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.

5. Jeżeli z treści czynności cywilnoprawnych, wymienionych w ust. 1 pkt 6, wynika prawo żądania świadczeń, które nie mogą być oznaczone pod względem wielkości w chwili zawierania umowy, podstawę opodatkowania ustala się w miarę wykonywania świadczeń. Organ podatkowy może jednak, za zgodą podatnika, przyjąć do podstawy opodatkowania prawdopodobną wartość wszystkich świadczeń za okres trwania czynności.

6. W przypadku zawarcia umów, o których mowa w ust. 1 pkt 6, na czas nieokreślony, podstawę opodatkowania może stanowić zgodnie z oświadczeniem podatnika:

1) wartość świadczeń za lat 10 albo
2) wartość świadczeń należnych w miarę wykonywania umowy.

7. W przypadku zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 pkt 8 lit. e, na czas nieokreślony, przepis ust. 6 stosuje się odpowiednio.

8. W przypadku zmiany umów wymienionych w ust. 1 pkt 6, podstawę opodatkowania stanowi:

1) przy przedłużeniu okresu, na jaki zawarto umowę – wartość świadczeń ustalona według zasad przewidzianych w ust. 1 pkt 6 oraz w ust. 5 i 6;
2) przy podwyższeniu wartości świadczeń – różnica wartości świadczeń według zasad przewidzianych w ust. 1 pkt 6 oraz w ust. 5 i 6.

9. Od podstawy opodatkowania, o której mowa w ust. 1 pkt 8, odlicza się:

1) kwotę wynagrodzenia wraz z podatkiem od towarów i usług, pobraną przez notariusza za sporządzenie aktu notarialnego umowy spółki albo jej zmiany, jeżeli powoduje ona zwiększenie majątku spółki albo podwyższenie kapitału zakładowego;
2) opłatę sądową związaną z wpisem spółki do rejestru przedsiębiorców lub zmianą wpisu w tym rejestrze dotyczącą wkładu do spółki albo kapitału zakładowego.
3) (uchylony)
4) (uchylony)
5) (uchylony)
6) (uchylony)

Art. 7. 1. Stawki podatku wynoszą:

1) od umowy sprzedaży:
   a) nieruchomości, rzeczy ruchomych, prawa użytkowania wieczystego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego oraz prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym – 2 %,
   b) innych praw majątkowych – 1 %;
2) od umów zamiany, dożywocia, o dział spadku, o zniesienie współwłasności oraz darowizny:
   a) przy przeniesieniu własności nieruchomości, rzeczy ruchomych, prawa użytkowania wieczystego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego oraz prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym – 2 %,
   b) przy przeniesieniu własności innych praw majątkowych – 1 %;
3) od umowy ustanowienia odpłatnego użytkowania, w tym nieprawidłowego, oraz odpłatnej służebności – 1 %, z zastrzeżeniem ust. 5;
4) od umowy pożyczki oraz depozytu nieprawidłowego – 0,5 %, z zastrzeżeniem ust. 5;
5) (uchylony)
6) (uchylony)

7) od ustanowienia hipoteki:
   a) na zabezpieczenie wierzytelności istniejących – od kwoty zabezpieczonej wierzytelności – 0,1 %,
   b) na zabezpieczenie wierzytelności o wysokości nieustalonej – 19 zł;
8) (uchylony)
9) od umowy spółki – 0,5 %.

2. (uchylony)

3. Podatek pobiera się według stawki najwyższej:

1) jeżeli podatnik dokonując czynności cywilnoprawnej, w wyniku której nastąpiło przeniesienie własności, nie wyodrębnił wartości rzeczy lub praw majątkowych, do których mają zastosowanie różne stawki – od łącznej wartości tych rzeczy lub praw majątkowych;
2) jeżeli przedmiotem umowy zamiany są rzeczy lub prawa majątkowe, co do których obowiązują różne stawki.

4. (uchylony)

5. Stawka podatku wynosi 20 %, jeżeli przed organem podatkowym w toku czynności sprawdzających, kontroli podatkowej, postępowania podatkowego lub kontroli celno-skarbowej:

1) podatnik powołuje się na fakt zawarcia umowy pożyczki, depozytu nieprawidłowego lub ustanowienia użytkowania nieprawidłowego albo ich zmiany, a należny podatek od tych czynności nie został zapłacony;
2) biorący pożyczkę, o którym mowa w art. 9 pkt 10 lit. b, powołuje się na fakt zawarcia umowy pożyczki, a nie spełnił warunku udokumentowania otrzymania pieniędzy na rachunek bankowy, albo jego rachunek prowadzony przez spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową lub przekazem pocztowym.

Art. 7a. 1. W przypadku gdy kupujący nabywa co najmniej sześć lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości w jednym lub kilku budynkach wybudowanych na jednej nieruchomości gruntowej, opodatkowanych podatkiem od towarów i usług, lub udziały w tych lokalach albo nabył już co najmniej pięć takich lokali lub udziały w nich, stawka podatku od zawartej z tym samym kupującym umowy sprzedaży szóstego i każdego następnego takiego lokalu w tym budynku lub budynkach lub udziału w takim lokalu, wynosi 6 %.

2. Jeżeli nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość następuje na współwłasność przez kilku kupujących, przepis ust. 1 stosuje się także wtedy, gdy chociażby jeden z kupujących jest zobowiązany do uiszczenia podatku w takiej stawce. Przepisy art. 7 ust. 3 pkt 1 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 4

Zwolnienia od podatku

Art. 8. Zwalnia się od podatku następujące strony czynności cywilnoprawnych:

1) państwa obce, ich przedstawicielstwa dyplomatyczne, urzędy konsularne i siły zbrojne, międzynarodowe organizacje i instytucje oraz ich oddziały i przedstawicielstwa, korzystające na podstawie ustaw, umów lub powszechnie uznanych zwyczajów międzynarodowych z przywilejów i immunitetów, a także członków ich personelu i inne osoby zrównane z nimi, jeżeli nie są one obywatelami polskimi i nie mają miejsca stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej – pod warunkiem wzajemności;
2) (uchylony)
2a) organizacje pożytku publicznego, jeżeli dokonają czynności cywilnoprawnych wyłącznie w związku z nieodpłatną działalnością pożytku publicznego w rozumieniu przepisów o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie;
3) (uchylony)
4) jednostki samorządu terytorialnego;
5) Skarb Państwa;
6) osoby nabywające na potrzeby własne sprzęt rehabilitacyjny, wózki inwalidzkie, motorowery, motocykle lub samochody osobowe, zaliczone, w rozumieniu przepisów o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, do grupy osób o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności bez względu na rodzaj schorzenia, oraz osoby o lekkim stopniu niepełnosprawności w związku ze schorzeniami narządów ruchu;
7) (uchylony)
8) Rządową Agencję Rezerw Strategicznych.

Art. 9. Zwalnia się od podatku następujące czynności cywilnoprawne:

1) sprzedaż walut obcych;

1a) sprzedaż i zamianę walut wirtualnych w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 26 ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2025 r. poz. 644 i 1669);

2) sprzedaż własności gruntów, stanowiących gospodarstwo rolne w rozumieniu przepisów o podatku rolnym, wraz z będącymi ich częścią składową drzewami i innymi roślinami, pod warunkiem że w wyniku dokonania czynności zostanie utworzone lub powiększone gospodarstwo rolne, a powierzchnia gospodarstwa rolnego utworzonego lub powstałego w wyniku powiększenia będzie niemniejsza niż 11 ha i niewiększa niż 300 ha oraz gospodarstwo to będzie prowadzone przez nabywcę przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia; zwolnienie to stanowi pomoc *de minimis* w rolnictwie, o której mowa w rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1408/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy *de minimis* w sektorze rolnym (Dz. Urz. UE L 352 z 24.12.2013, str. 9);

3) sprzedaż nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego lub prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym, jeżeli nabywcą jest były właściciel (wieczysty użytkownik):

   a) nieruchomości wywłaszczonej, któremu przyznano odszkodowanie, a nie przyznano nieruchomości zamiennej,

   b) nieruchomości sprzedanej na cele publiczne określone w przepisach o gospodarce nieruchomościami, który w razie wywłaszczenia spełniałby warunki do przyznania nieruchomości zamiennej,

   c) nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, wykupionych na podstawie przepisów o ochronie i kształtowaniu środowiska

   – w wysokości kwoty otrzymanego odszkodowania (uzyskanej ceny), pod warunkiem że nabycie nastąpiło w ciągu 5 lat od daty otrzymania odszkodowania (zapłaty);

4) sprzedaż budynku mieszkalnego lub jego części, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego:

prawa do domu jednorodzinnego lub prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym, jeżeli następuje ona:

a) w wykonaniu lub w związku z wielostronną umową o zamianie budynku lub praw do lokalu,

b) w celu uzyskania w zamian spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo budynku mieszkalnego lub jego części, zajmowanego przez nabywcę na podstawie umowy najmu, określonej w przepisach *o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych*[2)];

5) zamianę budynku mieszkalnego lub jego części, lokali mieszkalnych stanowiących odrębną nieruchomość, spółdzielczych własnościowych praw do lokalu mieszkalnego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: praw do domu jednorodzinnego lub praw do lokalu w małym domu mieszkalnym, jeżeli stronami umowy są osoby zaliczone do I grupy podatkowej zgodnie z przepisami o podatku od spadków i darowizn;

6) sprzedaż rzeczy ruchomych, jeżeli podstawa opodatkowania nie przekracza 3000 zł;

7) sprzedaż bonów i obligacji skarbowych;

8) sprzedaż bonów pieniężnych Narodowego Banku Polskiego;

9) sprzedaż praw majątkowych, będących instrumentami finansowymi:

a) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym,

b) dokonywaną za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych,

c) dokonywaną w ramach obrotu zorganizowanego,

d) dokonywaną poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego,

e) bankom państwowym prowadzącym działalność maklerską,

f) dokonywaną za pośrednictwem banków państwowych prowadzących działalność maklerską,

---

[2)] Obecnie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na podstawie art. 38 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), która weszła w życie z dniem 10 lipca 2001 r.

g) dokonywaną poza obrotem zorganizowanym przez banki państwowe prowadzące działalność maklerską, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te banki w ramach obrotu zorganizowanego

– w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2024 r. poz. 722, z późn. zm.[3)]);

9a) sprzedaż towarów giełdowych na giełdach towarowych;

9b) (uchylony)

10) pożyczki udzielane:

a) przez przedsiębiorców niemających na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, prowadzących działalność w zakresie kredytowania oraz udzielania pożyczek,

b) w formie pieniężnej na podstawie umowy zawartej między osobami, o których mowa w art. 4a ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2024 r. poz. 1837 oraz z 2025 r. poz. 769, 1064 i 1854), w wysokości przekraczającej kwotę, określoną w art. 9 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, pod warunkiem:

– złożenia deklaracji w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych właściwemu organowi podatkowemu w terminie 14 dni od daty dokonania czynności, z wyłączeniem przypadku, gdy umowa została zawarta w formie aktu notarialnego,

– udokumentowania otrzymania pieniędzy przez biorącego pożyczkę dowodem przekazania na jego rachunek płatniczy lub na jego inny rachunek w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, lub przekazem pocztowym,

c) na podstawie umowy zawartej między osobami zaliczonymi do I grupy podatkowej do wysokości kwoty niepodlegającej opodatkowaniu – na zasadach określonych w przepisach o podatku od spadków i darowizn,

d) na podstawie umowy zawartej między innymi podmiotami niż osoby, o których mowa w lit. b i c, jeżeli kwota lub wartość pożyczki nie przekracza 1000 zł,

[3)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1863 oraz z 2025 r. poz. 146, 820, 923, 1014, 1069, 1216 i 1556.

e) z kas lub funduszów zakładowych, funduszów związków zawodowych, kas zapomogowo-pożyczkowych, spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych, koleżeńskich kas oszczędnościowo-pożyczkowych działających w wojsku oraz z zakładowego funduszu świadczeń socjalnych,

f) z utworzonych w drodze ustawy innych funduszów celowych,

g) (uchylona)

h) (uchylona)

i) przez wspólnika (akcjonariusza) spółce kapitałowej;

11) umowy spółki i ich zmiany:

a) związane z przekształceniem lub łączeniem spółek w części wkładów do spółki albo kapitału zakładowego, których wartość była uprzednio opodatkowana podatkiem od czynności cywilnoprawnych lub podatkiem od wkładów kapitałowych do spółek kapitałowych na terytorium państwa członkowskiego innego niż Rzeczpospolita Polska albo od których zgodnie z prawem państwa członkowskiego podatek nie był naliczany,

b) związane z podwyższeniem kapitału zakładowego pokrytego z niezwróconych wspólnikom lub akcjonariuszom dopłat albo z niezwróconej pożyczki udzielonej spółce kapitałowej przez wspólnika lub akcjonariusza, które były uprzednio opodatkowane podatkiem od czynności cywilnoprawnych lub podatkiem od wkładów kapitałowych do spółek kapitałowych na terytorium państwa członkowskiego innego niż Rzeczpospolita Polska,

c) związane z podwyższeniem kapitału zakładowego w części dotyczącej wartości, o którą obniżono kapitał zakładowy w następstwie strat poniesionych przez spółkę kapitałową, pod warunkiem że podwyższenie kapitału zakładowego następuje w okresie 4 lat po jego obniżeniu,

d) jeżeli przedmiotem działalności spółki kapitałowej jest świadczenie usług użyteczności publicznej w zakresie transportu publicznego, zarządzania portami i przystaniami morskimi, zaopatrzenia ludności w wodę, gaz, energię elektryczną, energię cieplną lub zbiorowego odprowadzania ścieków i w wyniku zawarcia umowy spółki Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego obejmuje co najmniej połowę udziałów lub akcji w tej spółce albo w chwili zmiany umowy spółki Skarb Państwa lub

jednostka samorządu terytorialnego posiada już co najmniej połowę udziałów lub akcji w tej spółce;

12) (uchylony)

13) ustanowienie hipoteki:

a) na morskich statkach handlowych i rybackich,

b) na zabezpieczenie dotacji lub innych form pomocy finansowej, udzielanych organizacjom społecznym działającym w dziedzinie sportu i turystyki,

c) na zabezpieczenie wierzytelności banków z tytułu kredytów udzielanych rolnikom indywidualnym lub zespołom rolników indywidualnych na budownictwo inwentarskie lub składowe, wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

d) przysługującej spółdzielniom mieszkaniowym i wierzycielom spółdzielni mieszkaniowych,

e) na zabezpieczenie pożyczek i kredytów udzielanych z funduszy celowych utworzonych w drodze ustawy;

14) (uchylony)

15) sprzedaż nieruchomości dokonaną w ramach realizacji prawa do rekompensaty w rozumieniu ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2017 r. poz. 2097) – do wysokości kwoty odpowiadającej wartości zrealizowanego prawa do rekompensaty;

16) zbycia, o którym mowa w art. 8a ust. 1 ustawy z dnia 7 września 2007 r. o funkcjonowaniu górnictwa węgla kamiennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1383 oraz z 2025 r. poz. 1822), na rzecz przedsiębiorstwa, o którym mowa w art. 8 ust. 1 tej ustawy;

17) sprzedaż, której przedmiotem jest prawo własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, prawo własności budynku mieszkalnego jednorodzinnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, jeżeli kupującym jest osoba fizyczna lub osoby fizyczne, którym w dniu sprzedaży i przed tym dniem nie przysługiwało żadne z tych praw ani udział w tych prawach, chyba że udział ten nie przekracza lub nie przekraczał 50 % i został nabyty w drodze dziedziczenia.

Rozdział 5

Zapłata, pobór i zwrot podatku

Art. 10. 1. Podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu podatkowego, złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych, według ustalonego wzoru, oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego, z wyłączeniem przypadków, gdy podatek jest pobierany przez płatnika, oraz przypadków, o których mowa w ust. 1a.

1a. Podatnicy mogą złożyć za dany miesiąc zbiorczą deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych, według ustalonego wzoru, oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie do 7. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstał obowiązek podatkowy, pod warunkiem że dokonali w danym miesiącu co najmniej trzech czynności cywilnoprawnych obejmujących umowę pożyczki lub umowę sprzedaży rzeczy ruchomych lub praw majątkowych, a ostatnia z tych czynności zostanie dokonana przed upływem 14 dni od dnia dokonania pierwszej z nich.

2. Notariusze są płatnikami podatku od czynności cywilnoprawnych dokonywanych w formie aktu notarialnego.

3. Płatnicy obowiązani są uzależnić dokonanie czynności cywilnoprawnej od uprzedniego zapłacenia podatku.

3a. Płatnicy są obowiązani:

1) prowadzić rejestr podatku;
2) wpłacić pobrany podatek na rachunek organu podatkowego właściwego ze względu na siedzibę płatnika, w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek, a także przekazać w tym terminie, w formie elektronicznej, deklarację o wysokości pobranego i wpłaconego podatku przez płatnika, w tym informację o kwocie podatku należnego poszczególnym gminom.
3) (uchylony)

3b. (uchylony)

3c. Płatnicy nie odpowiadają za podatek niepobrany, jeżeli wykażą brak swojej winy w niepobraniu tego podatku.

4. Minister właściwy do spraw finansów publicznych określi, w drodze rozporządzenia:

1) sposób pobierania i zwrotu podatku, w tym czynności związane z poborem podatku i zakres pouczeń udzielanych podatnikowi przez płatnika oraz treść rejestru podatku,
2) zakres danych zawartych w deklaracji, o której mowa w ust. 3a pkt 2,
3) (uchylony)
4) wzór deklaracji w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych

– uwzględniając konieczność zapewnienia wnikliwości i szybkości postępowania podatkowego oraz zmniejszenia kosztów jego prowadzenia, jak również prawidłowego poboru podatku przez płatników i wiarygodności informacji przekazywanych organowi podatkowemu.

5. Minister właściwy do spraw finansów publicznych określi, w drodze rozporządzenia, wzór zbiorczej deklaracji w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych, uwzględniając konieczność uproszczenia obowiązków związanych ze składaniem deklaracji.

Art. 11. 1. Podatek, z zastrzeżeniem ust. 2, podlega zwrotowi, jeżeli:

1) uchylone zostały skutki prawne oświadczenia woli (nieważność względna);
2) nie spełnił się warunek zawieszający, od którego uzależniono wykonanie czynności cywilnoprawnej;
3) (uchylony)
3a) spółka nie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców lub wysokość kapitału zakładowego spółki kapitałowej została zarejestrowana w kwocie niższej niż określała umowa spółki – w części stanowiącej różnicę między podatkiem zapłaconym i podatkiem należnym;
4) podwyższenie kapitału zakładowego spółki nie zostanie zarejestrowane lub zostanie zarejestrowane w wysokości niższej niż określona w uchwale – w części stanowiącej różnicę między podatkiem zapłaconym i podatkiem należnym od podwyższenia kapitału zakładowego ujawnionego w rejestrze przedsiębiorców;
5) nie dokonano wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

2. Podatek nie podlega zwrotowi po upływie 5 lat od końca roku, w którym został zapłacony.

Rozdział 6

Właściwość organów podatkowych

Art. 12. 1. Organem podatkowym właściwym miejscowo w sprawach podatku od czynności cywilnoprawnych od umów, których przedmiotem są rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane w kraju, jest:

1) od przeniesienia własności nieruchomości, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego i prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym, prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub prawa użytkowania wieczystego – naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości;
2) od przeniesienia własności rzeczy lub praw majątkowych, innych niż wymienione w pkt 1, oraz od pozostałych umów – naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce zamieszkania lub siedzibę podatnika, a w przypadku gdy obowiązek zapłaty ciąży solidarnie na kilku podmiotach – naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce zamieszkania lub siedzibę jednego z tych podmiotów;
2a) od ustanowienia hipoteki – naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce zamieszkania lub siedzibę składającego oświadczenie woli o ustanowieniu tego prawa, a w przypadku gdy oświadczenie woli składane jest przez kilka podmiotów – naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce zamieszkania lub siedzibę jednego z tych podmiotów;
3) od umowy spółki – naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na siedzibę spółki.
4) (uchylony)

2. Jeżeli nie można ustalić właściwości miejscowej organu podatkowego w sposób, o którym mowa w ust. 1 i 3 – właściwym organem podatkowym jest naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego Warszawa-Śródmieście.

3. Organem podatkowym właściwym miejscowo w sprawach podatku od czynności cywilnoprawnych od umów zamiany:

1) których przedmiotem jest wyłącznie przeniesienie własności rzeczy lub praw majątkowych wymienionych w ust. 1 pkt 1, jest naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości lub prawa, którego wartość jest wyższa, a do określenia wartości nieruchomości lub prawa majątkowego – naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości;

1a) których przedmiotem jest przeniesienie własności rzeczy lub praw majątkowych wymienionych w ust. 1 pkt 1 i innych rzeczy lub praw majątkowych, w tym rzeczy położonych za granicą i praw tam wykonywanych, jest naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na położenie nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;

2) w pozostałych przypadkach jest naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce zamieszkania lub siedzibę jednej ze stron.

4. (uchylony)

Art. 13. Organem podatkowym właściwym miejscowo w sprawach podatku od czynności cywilnoprawnych od umów, których przedmiotem są rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, jest naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce zamieszkania (siedzibę) nabywcy.

Art. 13a. Organem podatkowym właściwym rzeczowo w sprawach podatku od czynności cywilnoprawnych jest naczelnik urzędu skarbowego.

Rozdział 7

Przepisy przejściowe i końcowe

Art. 14. Do czynności cywilnoprawnych dokonanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy obowiązujące w chwili dokonania czynności.

Art. 15. 1. Jeżeli obowiązujące przepisy powołują się na przepisy o opłacie skarbowej w zakresie dotyczącym czynności cywilnoprawnych opodatkowanych w niniejszej ustawie, rozumie się przez to przepisy o podatku od czynności cywilnoprawnych.

2. W przypadkach, o których mowa w art. 1 *ust. 7* i *8* oraz w art. 7 *ust. 2*, uwzględnia się również opłatę skarbową uiszczoną na podstawie *ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. poz. 23, z późn. zm.*[4])*)*[5].

Art. 16. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2001 r.

[4] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1989 r. poz. 443, z 1992 r. poz. 86, z 1993 r. poz. 50, z 1995 r. poz. 433, z 1997 r. poz. 751 i 926 oraz z 2000 r. poz. 805.

[5] Ustawa utraciła moc z dniem 1 stycznia 2001 r. na podstawie art. 15 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. poz. 960), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2001 r.