Pobrane z czasopisma Studenckie Zeszyty Naukowe **http://szn.umcs.pl**
Data: 02/11/2026 04:24:21

Studenckie Zeszyty Naukowe 2016, Vol. XIX, nr 31
DOI: 10.17951/szn.2016.19.31.37

Magdalena Dąbrowska
Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie
maagda55@gmail.com

Opodatkowanie podatkiem od towarów i usług oraz podatkiem od czynności cywilnoprawnych przelewu praw i obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej

The Taxation of Assignment of Receivables Resulting from Preliminary Agreements with Tax on Goods and Services and Tax on Civil Law Transactions

STRESZCZENIE

Opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych przelewu praw i obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej – mimo wyraźnie określonych przepisów – nie jest oczywiste. Organy podatkowe regularnie udzielają interpretacji podatkowych w tej sprawie. W przypadku opodatkowania umów przedwstępnych podatkiem od towarów i usług, przez niewymienienie w sposób wyczerpujący czynności podlegających opodatkowaniu tym podatkiem, ograny mają szerokie pole do ich definiowania.

Słowa kluczowe: prawo; finanse; podatki; umowa przedwstępna; VAT; PCC

WSTĘP

Opodatkowanie przelewu wierzytelności wynikających z umowy przedwstępnej potrafi przysparzać podatnikom wiele problemów. Świadczy o tym chociażby liczba spraw związanych z tą kwestią, które są kierowane do sądów. Uregulowania dotyczące opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych są na pewno prostsze i łatwiejsze do zrozumienia. W przypadku opodatkowania podatkiem od towarów i usług przelewu praw i obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej brak jest jednej ogólnej reguły, co niewątpliwie stanowi pewnego

Pobrane z czasopisma Studenckie Zeszyty Naukowe **http://szn.umcs.pl**
Data: 02/11/2026 04:24:21

rodzaju problem dla przyszłych podatników. Jednak także i w tym przypadku znajdą się przepisy oraz orzeczenia, które mogą pomóc w zrozumieniu istoty tego opodatkowania.

Zgodnie z art. 389 § 1 Kodeksu cywilnego[1] umowa przedwstępna to taka umowa, przez którą jedna ze stron lub obie strony zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy, zwanej umową przyrzeczoną. Jednym z warunków, które musi spełniać umowa przedwstępna, jest określenie istotnych warunków umowy przyrzeczonej. Są to takie elementy, bez których ta umowa nie może dojść do skutku. Zalicza się do nich typ umowy orzeczonej oraz jej przedmiot. Umowa przedwstępna może być zawarta w dowolnej formie. Należy również uznać za dopuszczalne zawarcie umowy przedwstępnej zobowiązującej do zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej[2]. Jeżeli termin, w ciągu którego ma dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie został oznaczony w umowie przedwstępnej, umowa przyrzeczona powinna być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania jej zawarcia. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiąże termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie[3]. Niewyznaczenie terminu do zawarcia umowy oznaczonej w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej powoduje, że nie można żądać zawarcia umowy przyrzeczonej. Rok stanowi termin zawity dla wyznaczenia chwili spełnienia świadczenia z umowy przedwstępnej.

OPODATKOWANIE PODATKIEM OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH UMÓW PRZEDWSTĘPNYCH

W myśl art. 1 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych[4] podatkowi temu podlegają między innymi umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych. Z kolei art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych mówi o tym, że podatkowi podlegają także zmiany wskazanych wyżej umów, jeżeli powodują one podwyższenie podstawy opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Wyżej wymienione czynności podlegające opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych mają charakter wyczerpujący. Oznacza to, że czynności, które nie są wymienione w art. 1 ust. 1 pkt 1 u.p.c.c. nie podlegają opodatkowaniu, nawet gdy wywołują skutki takie same lub podobne do tych, które zostały wymienione w powyższym przepisie. Tylko na podstawie cało-

[1] Dz.U. z 1964 r., nr 16, poz. 93 z późn. zm.
[2] Wyrok SN z dnia 28 października 2010 r., II CSK 219/10, LEX nr 672683.
[3] A. Kidyba, *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania. Część ogólna*, t. 3, Warszawa 2014.
[4] Dz.U. z 2010 r., nr 101, poz. 649 z późn. zm., dalej jako: u.p.c.c.

Pobrane z czasopisma Studenckie Zeszyty Naukowe **http://szn.umcs.pl**
Data: 02/11/2026 04:24:21

kształtu okoliczności możliwa jest prawidłowa ocena stosunku prawnego łączącego. Decydująca jest nie nazwa, lecz treść umowy oraz sposób jej realizacji[5].

Organy podatkowe nie są związane wskazaną przez strony nazwą czynności cywilnoprawnej, lecz mogą i powinny samodzielnie ustalać jej istotne elementy[6]. Umowa przedwstępna nie kształtuje ostatecznego stosunku prawnego, tylko – jak już wcześniej zostało wspomniane – jej celem jest zawarcie umowy przyrzeczonej. Przepis art. 3 ust. 2 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych wskazuje, że 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. Jak widać, np. umowa przedwstępna sprzedaży nie jest wymieniona w art. 1 ust. 1 pkt 1 u.p.c.c. Nie podlega więc ona opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Oznacza to, że samo zawarcie takiej umowy nie rodzi obowiązku podatkowego w wyżej wymienionym podatku. Mimo tego opodatkowanie umowy przedwstępnej podatkiem od czynności cywilnoprawnych budzi wśród podatników wiele wątpliwości.

Dyrektor Izby Skarbowej w Katowicach w interpretacji indywidualnej z dnia 23 stycznia 2015 r. odniósł się do opodatkowania przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości[7]. Podatnik zawarł umowę użyczenia z właścicielem działki. Dostał od niego zgodę na budowę domu mieszkalnego na tej parceli. W tym samym dniu została podpisana w formie aktu notarialnego umowa przedwstępna, w której właściciel zobowiązał się do sprzedaży podatnikowi niezabudowanej działki. W dniu 1 czerwca 2011 r. zostało ogłoszone zakończenie budowy budynku mieszkalnego na tej parceli. W październiku 2014 r., podczas składania u notariusza dokumentów w celu podpisania aktu notarialnego sprzedaży działki, podatnik został poinformowany, że podatek od czynności cywilnoprawnych ma być pobrany od wartości działki wraz z wybudowanym budynkiem mieszkalnym, a nie – tak jak podatnik sądził – od wartości działki niezabudowanej. Podatnik uważał, że podatek powinien zostać pobrany zgodnie ze stanem faktycznym na dzień podpisania umowy przedwstępnej, jednak nie przyznano mu racji. Dyrektor Izby Skarbowej w Katowicach uznał, że zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nie wywołuje żadnych skutków na gruncie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych. Na moment powstania obowiązku podatkowego, a co za tym idzie na wartość podstawy opodatkowania, nie mają wpływu umowy zobowiązujące do zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej wchodzącej w zakres przedmiotowy ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych.

---

[5] A. Hanusz, *Zasada autonomii woli stron stosunków cywilnoprawnych w świetle prawa podatkowego*, „Państwo i Prawo" 1998, nr 12, s. 44.

[6] Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 9 grudnia 2009 r., III SA/Po 645/09, LEX nr 641611.

[7] Interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach z dnia 23 stycznia 2015 r., IBPBII/1/436-333/14/MZ.

Pobrane z czasopisma Studenckie Zeszyty Naukowe **http://szn.umcs.pl**
Data: 02/11/2026 04:24:21

Z chwilą zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży niezabudowanej działki nie powstał obowiązek podatkowy w rozumieniu wyżej wymienionej ustawy. Podpisana umowa zobowiązywała tylko do zawarcia w przyszłości umowy sprzedaży tej działki. Dopiero faktyczna umowa sprzedaży, na mocy której przeniesiono własność wyżej wymienionej parceli na rzecz podatnika, jest przedmiotem ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych i z jej tytułu powstaje obowiązek podatkowy. To wszystko oznacza, że w tej sprawie podatek od czynności cywilnoprawnych w wysokości 2% powinien zostać naliczony i pobrany przez notariusza od wartości rynkowej działki na dzień podpisania faktycznej umowy sprzedaży.

OPODATKOWANIE PODATKIEM OD TOWARÓW I USŁUG UMÓW PRZEDWSTĘPNYCH

Opodatkowanie podatkiem od towarów i usług umów przedwstępnych nie jest tak jednoznaczne, jak w przypadku podatku od czynności cywilnoprawnych. Przeniesienie praw z przedwstępnej umowy sprzedaży za wynagrodzeniem na pierwszy rzut oka może nie podlegać uregulowaniom zawartym w tej ustawie. Jednak trzeba zastanowić się, czy przeniesienie praw i obowiązków wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży należy traktować jako świadczenie usługi w rozumieniu art. 8 ust. 1 pkt 2 oraz art. 27 ust. 4 ustawy o podatku od towarów i usług[8].

Przepis art. 8 tej ustawy mówi o tym, że przez świadczenie usług rozumie się każde świadczenie na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej, które nie stanowi dostawy towarów w rozumieniu art. 7 ustawy o podatku od towarów i usług. Z tego wynika, że w sytuacji uzyskania świadczenia pieniężnego można uznać, iż nie powstaje żaden obowiązek podatkowy w stosunku do cedenta w związku z dokonanym przelewem, gdyż wynikiem tego przeniesienia jest nabycie prawa przez cesjonariusza jedynie w sensie procesowym. W rozumieniu kodeksu cywilnego nie będzie to sprzedaż ani przeniesienie prawa własności, na mocy którego nabywca musi zapłacić umówioną cenę i odebrać towar. Aby można było mówić o sprzedaży, musi istnieć wierzytelność oraz dług, którym jest określona w umowie sprzedaży cena. Te niezbędne elementy będzie dopiero zawierać umowa przyrzeczona, do której umowa przedwstępna zmierza, ale jednak sama nie powoduje ich powstania.

Takie podejście, typowe dla prawa cywilnego, nie będzie miało zastosowania do przeniesienia praw z umowy przedwstępnej na gruncie uregulowań dotyczących podatku od towarów i usług. Zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 2 u.p.t.u. przez świadczenie

[8] Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2004 r., nr 54, poz. 535), dalej jako: u.p.t.u.

Pobrane z czasopisma Studenckie Zeszyty Naukowe **http://szn.umcs.pl**
Data: 02/11/2026 04:24:21

usług ustawodawca rozumie między innymi zobowiązanie do powstrzymania się od dokonania czynności. Generalna zasada określona w art. 8, normująca pojęcie usługi, jest tak naprawdę katalogiem otwartym i dzięki temu organy skarbowe mają dużą swobodę w ustalaniu, czy dana czynność jest uznawana w świetle ustawy o podatku od towarów i usług jako świadczenie usług czy nie. Oznacza to, że sprzedaż praw wynikających z umowy przedwstępnej może podlegać opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.

Na przykładzie spółki sprzedającej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz ze zlokalizowanym na niej budynkiem można przedstawić moment powstania zobowiązania podatkowego przy przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości. Sporządzono dwa akty notarialne. Pierwszy dotyczył warunkowej umowy sprzedaży, natomiast drugi został sporządzony miesiąc później i zawierał już właściwą umowę sprzedaży nieruchomości. Obowiązek podatkowy dla tej sprzedaży należy wyznaczyć na podstawie art. 19 ust. 10 ustawy o podatku od towarów i usług. Aby rozstrzygnąć, kiedy powstał obowiązek podatkowy, trzeba w pierwszej kolejności ustalić, kiedy doszło do czynności podlegającej opodatkowaniu. Zgodnie z art. 7 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy przez odpłatną dostawę towarów na terytorium kraju rozumie się przeniesienie prawa do rozporządzania towarami tak, jak właściciel. W dalszych punktach przepis wskazuje czynności, z których wykonaniem wiąże się powstanie obowiązku podatkowego. Brakuje tam umowy przedwstępnej, ale jest to katalog otwarty, a najistotniejsze znaczenie ma zwrot „przeniesienie prawa do rozporządzania towarami jak właściciel". W piśmiennictwie i orzecznictwie Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości wiąże się to z przeniesieniem władztwa ekonomicznego nad rzeczą. Nie musi się to łączyć z przeniesieniem własności w rozumieniu cywilnoprawnym. Budynek w chwili podpisywania umowy sprzedaży był już w posiadaniu nabywcy, więc w momencie podpisania umowy przedwstępnej został mu wydany. Jeżeli z chwilą wydania doszło do przeniesienia władztwa ekonomicznego nad przedmiotem umowy, wydanie to, mimo że jeszcze nieruchomość nie przeszła formalnie na własność nabywcy, należy traktować jak odpłatną dostawę towarów[9].

Z art. 336 k.c. wynika, że posiadaczem rzeczy jest nie tylko ten, kto nią faktycznie włada jako właściciel, ale także ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą[10]. Wynika z tego, że oddanie budynku w posiadanie w okolicznościach jednoznacznie wskazujących na zamiar dokonania sprzedaży, będzie spełniało przesłankę do uznania takiego wydania za czynność opodatkowaną podatku od towarów i usług. Jak wskazuje art. 19 ust. 10 ustawy o podatku od towarów i usług, obowiązek podatkowy w przypadku dostawy towa-

[9] „Biuletyn Informacyjny dla Służb Ekonomiczno-Finansowych" 2012, nr 33 (788).
[10] M. Gutowski, *Kodeks cywilny*, t. 1: *Komentarz*, Warszawa 2016.

Pobrane z czasopisma Studenckie Zeszyty Naukowe **http://szn.umcs.pl**
Data: 02/11/2026 04:24:21

rów, której przedmiotem są lokale i budynki, powstaje z chwilą otrzymania całości lub części zapłaty, nie później jednak niż 30. dnia, licząc od dnia wydania. W tym przypadku termin ten należy liczyć od daty umowy przedwstępnej.

PODSUMOWANIE

Jak można zauważyć, opodatkowanie podatkiem od towarów i usług oraz podatkiem od czynności cywilnoprawnych przelewu praw i obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej nie jest sprawą oczywistą. W przypadku opodatkowania umów przedwstępnych podatkiem od towarów i usług wygląda to inaczej. Przez to, że przepisy u.p.t.u. nie wymieniają w sposób wyczerpujący czynności podlegających opodatkowaniu tym podatkiem, organy mają szerokie pole do ich definiowania. Może to przysparzać trudności podatnikom.

BIBLIOGRAFIA

„Biuletyn Informacyjny dla Służb Ekonomiczno-Finansowych" 2012, nr 33 (788).
Gutowski M., *Kodeks cywilny*, t. 1: *Komentarz*, Warszawa 2016.
Hanusz A., *Zasada autonomii woli stron stosunków cywilnoprawnych w świetle prawa podatkowego*, „Państwo i Prawo" 1998, nr 12.
Interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach z dnia 23 stycznia 2015 r., IBPBII/1/436-333/14/MZ.
Kidyba A., *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania. Część ogólna*, t. 3, Warszawa 2014.
Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r., nr 16, poz. 93 z późn. zm.).
Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2010 r., nr 101, poz. 649 z późn. zm.).
Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2004 r., nr 54, poz. 535).
Wyrok SN z dnia 28 października 2010 r., II CSK 219/10, LEX nr 672683.
Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 9 grudnia 2009 r., III SA/Po 645/09, LEX nr 641611.

SUMMARY

The taxation of assignment of receivables resulting from preliminary agreements with tax on civil law transactions despite clearly defined rules is not very obvious and creates a lot of confusion. Tax authorities regularly issue tax interpretations regarding that matter. When it comes to the taxation of assignment of receivables due to preliminary agreements with tax on goods and services, the rules are not specific and because of that tax authorities have huge margin for defining them.

Keywords: law; finance; taxes; taxation; preliminary agreement