

# Wystarczy jedno słowo i mniej zapłacisz za hipotekę

Marek Wielgo

Jeśli kupujesz mieszkanie, dopilnuj, aby bank wpisał w odpowiednim miejscu umowy kredytowej słowo "do". Od tego może zależeć, czy zapłacisz kilkaset, czy tylko 19 zł podatku od ustanowienia hipoteki. Na problem zwrócili nam uwagę doradcy z firmy Home Broker. Zajął się nim już także Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego, która w przyszłym tygodniu organizuje spotkanie notariuszy z bankowcami.

- Stawka podatku od czynności cywilnoprawnych zależy od tego, czy wierzytelność ma ustaloną wartość, czy nie - mówi Katarzyna Siwek z Home Brokera. I wyjaśnia, że w pierwszym przypadku podatek stanowi 0,1 proc. kwoty zabezpieczonej hipoteką wierzytelności, w drugim zaś wynosi 19 zł.

Problem w tym, że w lutym zmieniła się ustawa o księgach wieczystych. Od tego czasu nie ma już dwóch rodzajów hipotek - zwykłej, zabezpieczającej wierzytelność z tytułu kapitału, oraz kaucyjnej, która zabezpieczała wierzytelność, której kwoty nie można było z góry określić, czyli np. z tytułu odsetek. Obecnie obowiązuje jedna hipoteka, która może zabezpieczać nawet kilka wierzytelności, zarówno te już istniejące, jak i przyszłe. Ta hipoteka zabezpiecza wierzytelność "do oznaczonej sumy pieniężnej".

Radca prawny i ekspert prawa bankowego Iwona Mirosz zwraca uwagę, że w przypadku [kredytów mieszkaniowych](#) o zmiennym oprocentowaniu nie da się z góry określić całkowitej kwoty wierzytelności. Ponadto część kredytów mieszkaniowych to [kredyty walutowe](#) i wierzytelność w złotych zmienia się pod wpływem kursu waluty.

- W praktyce, co do zasady, powinna być pobierana stawka 19 zł - mówi prezes fundacji Agnieszka Drewicz-Tułodziecka. - W wyjątkowych przypadkach, gdy hipoteka zabezpieczać będzie jedną wierzytelność, i to o wysokości ustalonej, konieczne będzie zapłacenie podatku w wysokości 0,1 proc. tej wierzytelności.

Podobnego zdania są Iwona Mirosz i Magdalena Flis, doradca podatkowy współpracujący z firmą Tax Care. Powyższą zasadę potwierdzają też wyjaśnienia Ministerstwa Finansów.

A jednak banki nie zawsze określają w umowie kredytowej hipotekę "do kwoty". Z danych Home Broker Doradcy Finansowi wynika, że zdarzają się zapisy określające hipotekę "w wysokości X". - Stawka podatku wynosi wówczas 0,1 proc. kwoty wierzytelności, na której zabezpieczenie ustanowiono hipotekę - ocenia Magdalena Flis. - Nie ma znaczenia, że z punktu widzenia ustawy o księgach wieczystych wierzytelność ta i tak ma charakter kaucyjny, bo nie jest z góry znana jej wysokość - dodaje Iwona Mirosz.

Załóżmy, że kredytobiorca zadłużył się w banku na 300 tys. zł, a ten wpisał do umowy hipotekę 600 tys. zł. Podatek wyniesie 600 zł. Gdyby bank użył słowa "do", byłoby to tylko 19 zł.

Iwona Mirosz radzi dokładnie przeczytać umowę kredytową. Chodzi o to, aby w takiej umowie, w zaświadczeniu o udzieleniu kredytu oraz w oświadczeniu o ustanowieniu hipoteki znalazło się sformułowanie: "Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu kredytu, roszczenia o zapłatę odsetek od kredytu, kosztów postępowania i windykacji stanowi hipoteka do kwoty .. (słownie:..... ) na [nieruchomości](#) ..".

Źródło:  wyborcza.biz