

9 pytań i odpowiedzi dotyczących renty dożywotniej

Czy świadczenia wypłacane w ramach renty dożywotniej są waloryzowane? Czy od renty dożywotniej płaci się podatek? Ile pieniędzy można otrzymać podpisując umowę o dożywocie? Od czego zależy wysokość świadczeń? Jakie podmioty działają obecnie na polskim rynku i czy przepisy, które są dziś stosowane, zapewniają bezpieczeństwo seniorom? Czy lepiej podpisać umowę z funduszem hipotecznym, czy z osobą prywatną? Jak zweryfikować taki podmiot lub osobę? Podpowiadamy.

Z najnowszego raportu Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej, opublikowanego w 2019 roku wynika, że pod koniec 2018 r. liczba ludności Polski wynosiła 38,4 mln, a ponad 9,5 mln stanowiły osoby w wieku 60 lat i więcej.¹ Tylko w latach 1989-2018 liczba osób w starszym wieku wzrosła o ponad

3,9 mln, a według prognoz do 2050 roku liczba osób w tym wieku dojdzie do 13,7 milionów i będzie stanowiła ponad 40 proc. ogółu ludności (dziś to niecałe 25 proc.). Z tego samego raportu wynika, że gospodarstwa domowe wyłącznie z osobami w wieku 60 lat i więcej utrzymują się przede wszystkim z emerytur lub rent, które stanowią 77,9 proc. ich dochodów.

– Utrzymywanie się z samej emerytury, która nie należy do najwyższych, jest modelem finansowym, który funkcjonuje w Polsce od czasu odzyskania niepodległości – jednak stopniowo staje się coraz mniej wydajny. Warto przyjąć do wiadomości, że przyszłość będzie wyglądać zupełnie inaczej. Starzenie się społeczeństwa będzie powodowało, że świadczenia pieniężne otrzymywane z ZUS-u będą coraz niższe. Z przeróżnych prognoz wynika, że w 2050 roku seniorzy będą otrzymywali 1/3 swojej ostatniej pensji, co oznacza, że będą zmuszeni szukać innych źródeł finansowania życia na emeryturze. Wśród tych źródeł znajdują się nie tylko pieniądze z PPK, PPE, ale też IKZE, IKE, lokat i inwestycji dobrowolnych. Przede wszystkim źródłem finansowania staną się środki pieniężne, które będzie można uwolnić dzięki posiadanej nieruchomości. W mojej opinii renta dożywotnia i hipoteka odwrócona to przyszłość, a Polska – wzorem innych krajów, w których już dziś podpisuje się ponad 45 tys. umów rocznie – dojdzie kiedyś do momentu, w którym rozwiązanie to stanie się powszechne – twierdzi Robert Majkowski, Prezes Funduszu Hipotecznego DOM.

Oto najczęściej zadawane pytania dotyczące renty dożywotniej.

Jak wygląda rynek w Polsce. Jakie podmioty na nim działają? Ile umów już podpisano?

Dane dotyczące podpisywanych umów gromadzi GUS w oparciu o informacje przekazywane przez Związek Przedsiębiorstw Finansowych (ZPF), w którym zrzeszone są największe fundusze hipoteczne w Polsce. W ciągu ostatnich dziesięciu lat fundusze zrzeszone w ZPF podpisały mniej niż 1000 umów. Sam Fundusz Hipoteczny DOM przez blisko 12 lat swojej działalności wypłacił seniorom ponad 13 mln świadczeń. Ważną częścią rynku są umowy o dożywocie podpisywane przez osoby prywatne (np. senior z sąsiadem, opiekunem, znajomym, kimś z rodziny). Te umowy "prywatne" stanowią 99 proc. wszystkich umów o dożywocie zawieranych na polskim rynku. Z danych Ministerstwa Sprawiedliwości wynika, że w ciągu ostatnich 10 lat podpisano w Polsce ponad 80 tys. takich umów. Niestety osoby prywatne często nie mają dostatecznej wiedzy i zaplecza kapitałowego do tego, by rzetelnie i

¹ Raport „Sytuacja osób starszych w Polsce za 2018 rok” opublikowany w 2019 roku przez Ministerstwo Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej

bezpiecznie wywiązywać się z zawartych umów, dlatego od lat ZPF, fundusze hipoteczne oraz inne organizacje i urzędy, w tym Rzecznik Praw Obywatelskich i UOKiK nawołują o uregulowanie rynku.

Kto i na jakich zasadach może liczyć na rentę dożywotnią? Jaka jest wysokość świadczeń?

To rozwiązanie dla osób, które ukończyły 65 lat i są właścicielami nieruchomości. W miarę rozwoju rynku hipoteki odwróconej w Polsce (oraz zmieniających się potrzeb seniorów) fundusze hipoteczne kierują również swoje oferty do osób w wieku 55+. Z danych ZPF wynika, że średnia renta dożywotnia w Polsce to ok. 1000 zł miesięcznie. Wysokość renty zależy od wieku i płci seniora, a także od wartości jego nieruchomości. Zdarzają się świadczenia w wysokości nawet 3000 czy 5000 zł miesięcznie. W Funduszu Hipotecznym DOM najwyższe świadczenie miesięczne to ponad 6 tysięcy złotych. Warto wspomnieć, że w niektórych przypadkach można również otrzymać dodatkowe świadczenie jednorazowe zaraz po podpisaniu umowy.

Czy trzeba mieć zdolność kredytową, żeby skorzystać z renty dożywotniej?

Nie. Fundusze hipoteczne nie badają zdolności kredytowej klientów. Renta dożywotnia jest skierowana do seniorów, którzy posiadają dom lub mieszkanie. W zamian za przekazanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa własności do nieruchomości, senior otrzymuje comiesięczne i dożywotnie świadczenie pieniężne, przy czym Senior zachowuje dożywotnie prawo do korzystania, mieszkania w dotychczasowym lokum. Jego wysokość jest uzależniona przede wszystkim od wartości mieszkania, płci oraz wieku seniora.

Czy do renty dożywotniej kwalifikują się jedynie mieszkania hipoteczne?

Renta dożywotnia jest dostępna dla właścicieli mieszkań hipotecznych, domów oraz mieszkań spółdzielczych własnościowych.

Czy wypłacane świadczenia podlegają waloryzacji i o jakie przepisy oparte są umowy przygotowywane przez profesjonalne fundusze?

Renta dożywotnia, w obecnej sytuacji, opiera się na instytucji Dożywocia (Kodeks Cywilny, art. 908-916) lub umowie Renty (Kodeks Cywilny, art. 903-907) określającej świadczenie jako nieograniczone w

czasie – wypłacane dożywotnio. Senior otrzymuje świadczenia do końca życia, umowa może trwać nawet kilkadziesiąt lat, a fundusz pokrywa koszty podwyżek czynszu oraz podatku od nieruchomości, jak również opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów (lub opłaty przekształceniowe, w przypadku gdy prawo użytkowania wieczystego przekształciło się w prawo własności gruntu). - Świadczenia wypłacane przez Fundusz Hipoteczny DOM są waloryzowane o wskaźnik inflacji – wyjaśnia Małgorzata Rosińska, Kierownik Działu Prawnego.

Czy od renty dożywotniej płaci się podatek?

Zgodnie z Uchwałą Naczelnego Sądu Administracyjnego z 17 listopada 2014 r., zbycie nieruchomości w drodze umowy o dożywocie nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Nie jest bowiem możliwe określenie przychodu na zasadach zawartych w art. 19 ust. 1 i 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Jak bowiem stanowi art. 19 ust. 1 wspomianej ustawy, przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości (a takim jest umowa o dożywocie) jest wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Art. 19 ust. 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych możemy zastosować dopiero wówczas, gdy wartość nieruchomości wyrażona w cenie określonej w umowie nie odpowiada wartości rynkowej. Co istotne, umowa o dożywocie nie zawiera w ogóle takiego elementu jak cena. Stanowisko to potwierdzają rozliczne interpretacje podatkowe.

Co to jest służebność osobista mieszkania i czy można ją przenieść na inną osobę?

Dotyczy ona przede wszystkim potrzeb mieszkaniowych osoby uprawnionej i nie obejmuje dodatkowych świadczeń, które można ustanowić w umowie dożywocia (takich jak np. pomoc w chorobie, dostarczenie ubrania, czy wyżywienia). Dzięki służebności osobistej mieszkania senior jest uprawniony do dożywotniego korzystania z lokalu czy też pomieszczeń. Senior może też przyjąć na mieszkanie dzieci (małoletnie), małżonka i inne osoby, ale w ostatnim przypadku – tylko pod warunkiem, że są przez niego utrzymywane lub niezbędne do prowadzenia gospodarstwa domowego. Co ważne, służebność osobista mieszkania jest ustanawiana również przez notariusza, a odpowiednie zapisy mogą znaleźć się w księdze wieczystej nieruchomości. Warto podkreślić, że służebność osobista nie jest prawem zbywalnym. Nie można jej zbyć (sprzedać) ani przenieść na inną osobę. Niemożliwe jest również przeniesienie uprawnień do jej wykonywania. Co ważne - służebność osobista nie wchodzi do spadku po seniorze, ponieważ wygasa z dniem jego śmierci.

Czy po podpisaniu umowy renty dożywotniej istnieje możliwość wynajmowania pokoju lub mieszkania?

Tak, senior może wynajmować mieszkanie lub pokój. Umowa najmu jest trójstronna, zawierana pomiędzy seniorem, najemcą oraz funduszem hipotecznym. Całość środków z najmu otrzymuje senior.

Czy obowiązujące przepisy są wystarczające do zawierania umów dożywocia? Czy zapewniają seniorom bezpieczeństwo, czy to sami seniorzy powinni o to bezpieczeństwo zadbać?

- Uważamy, że branża powinna mieć dedykowane regulacje i postulujemy o takie przepisy od lat. Aktualnie możliwość zawierania umów renty dożywotniej przez dowolny podmiot i świadczenie takiej usługi nawet przez osoby prywatne powoduje, że seniorzy narażeni są na propozycje, które nie są poparte żadnym zapleczem finansowym. Umowa renty jest zobowiązaniem świadczeniodawcy do końca życia seniora, często na kilkadziesiąt lat. Niestety nikt nie stoi na straży, włącznie z regulacjami prawnymi, aby takie propozycje mogły być składane przez wiarygodnych świadczeniodawców, którzy wywiążą się z zobowiązań zawartych w umowie – mówi Robert Majkowski, Prezes Funduszu Hipotecznego DOM. Dodatkowo, przewlekłość postępowań sądowych powoduje, że dochodzenie praw przez seniorów jest niestety bardzo często wręcz niemożliwe. Rynek rent dożywotnich wymaga profesjonalizacji i szerszego zaangażowania ze strony polityków i urzędników. - Dziś nieprofesjonalne podmioty psują renomę profesjonalnie działającej branży, która jest zrzeszona w ZPF, stosuje Zasady Dobrych Praktyk i od 12 lat rzetelnie wywiązuje się ze swoich zobowiązań i nieprzerwanie wypłaca seniorom świadczenia – dodaje.