

An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, there are large, rectangular agricultural fields, some of which appear to be planted with crops like corn. In the middle ground, there are several small, simple houses with gabled roofs, surrounded by trees and vegetation. In the background, a larger town or village is visible, with more buildings and a church spire. The overall scene is a typical rural setting.

# JDP

Newsletter

## Ważna zmiana zasad wykupu gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste

sierpień 2023

[jdp-law.pl](http://jdp-law.pl)

# Ważna zmiana zasad wykupu gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste

Od sierpnia br. zmianie ulegają zasady wykupu gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste.

31 lipca 2023 roku Sejm uchwalił ustawę z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (dalej: „Ustawa”).

**Głównym celem tej Ustawy jest umożliwienie użytkownikom wieczystym gruntów innych niż przeznaczone na cele mieszkaniowe złożenia żądania sprzedaży gruntów na ich rzecz na warunkach określonych Ustawą.**

Ustawa stanowi kolejny krok w ewolucyjnym procesie legislacyjnym zmierzającym do stopniowego usuwania z obrotu użytkowania wieczystego.



## Zasady sprzedaży nieruchomości

Zgodnie z Ustawą, użytkownicy wieczyści nieruchomości gruntowych będą mieli możliwość, w terminie **12 miesięcy od dnia wejścia w życie Ustawy, tj. od 31 sierpnia 2023 r.**, wystąpić z żądaniem sprzedaży nieruchomości na jego rzecz.

W porównaniu do poprzedniej dużej nowelizacji z 2019 r., która wprowadziła likwidację z mocy prawa użytkowania wieczystego gruntów mieszkaniowych, nowe przepisy stanowią istotną zmianę jakościową.

**Kluczowe różnice** pokazuje poniższa tabela:

Nowelizacja z 2019 r.	Nowelizacja z 2023 r.
1. Dotyczyła wyłącznie nieruchomości <b>mieszkalnych</b> .	1. Dotyczy nieruchomości <b>dowolnego</b> charakteru, w tym zabudowanych obiektami handlowymi, przemysłowymi lub magazynowymi.
2. Powodowała przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności z <b>mocy prawa</b> .	2. Nabycie prawa własności następuje <b>na żądanie</b> .
3. Fakt przekształcenia prawa we własność potwierdzało <b>zaświadczenie</b> wydawane z urzędu.	3. Fakt nabycia własności potwierdza <b>umowa sprzedaży</b> nieruchomości zawarta z użytkownikiem wieczystym.

## Cena

Ustawa wprowadza model odpłatności za nabywany grunt. Sposób ustalenia ceny jest następujący:

- W przypadku nieruchomości będących własnością **Skarbu Państwa**:
  - i. w przypadku **płatności jednorazowej - 20-krotność** iloczynu stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste,
  - ii. w przypadku **płatności ratalnej** (na okres nie dłuższy niż 10 lat) - **25-krotność** kwoty stanowiącej iloczyn opłat rocznych,
- W przypadku nieruchomości będących własnością **jednostek samorządu terytorialnego**:

w zależności od decyzji właściwej rady lub sejmiku podjętej w formie uchwały, z zastrzeżeniem, że cena będzie ustalana w wysokości **nie niższej niż 20-krotność** iloczynu stawki opłaty rocznej i nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Warto podkreślić, że użytkownicy wieczysti będący przedsiębiorcami będą musieli uwzględnić różnicę pomiędzy uiszczoną przez nich ceną wykupu nieruchomości gruntowej a pełną wartością gruntu. Różnica taka podlegać będzie bowiem przepisom o pomocy publicznej zgodnie z zasadą *de minimis*.

W przypadku przekroczenia określonych limitów pomocy *de minimis*, na zasadach określonych Ustawą przedsiębiorcy będą musieli uiścić dopłatę do pełnej wartości nieruchomości gruntowej.



## Wyłączenia

Żądanie sprzedaży nieruchomości na podstawie Ustawy nie ma jednak charakteru absolutnego i z jego zakresu wyłączona została istotna grupa nieruchomości.

Prawo żądania sprzedaży **nie przysługuje** m.in. w następujących przypadkach

- jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po 31 grudnia 1997 r.
- jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste
- w odniesieniu do nieruchomości gruntowych niezabudowanych
- w odniesieniu do gruntów położonych na terenie portów i przystani morskich

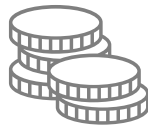


Ustalenie, czy dana nieruchomość może podlegać wykupowi na żądanie na mocy Ustawy będzie zatem wymagało przeprowadzenia **odpowiedniej analizy prawnej**, zmierzającej do ustalenia, czy nie jest ona objęta jakimkolwiek z ustawowych wyłączeń.

## Inne zmiany

Oprócz przyznania szerokiemu gronu użytkowników wieczystych prawa do żądania sprzedaży nieruchomości na ich rzecz, Ustawa wprowadza jeszcze szereg innych istotnych zmian w dotychczasowych przepisach.

- Na nowo uregulowano sposób ustalania cen nieruchomości sprzedawanych użytkownikom wieczystym - w ogólności (to jest poza przypadkiem sprzedaży na żądanie, jeśli żądanie złożono w terminie 12 miesięcy od wejścia w życie Ustawy, zgodnie z uwagami powyżej).
  - W przypadku nieruchomości gruntowych **niewykorzystywanych na cele prowadzenia działalności gospodarczej** będzie to **dwudziestokrotność** kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości.
  - W przypadku nieruchomości gruntowych **wykorzystywanych na cele prowadzenia działalności gospodarczej** będzie to kwota **nie niższa niż dwudziestokrotność** kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie więcej niż wartość nieruchomości.
- Ceny nieruchomości wpisanych do **rejestrów zabytków** ulegają **obniżeniu** na wniosek nabywcy o **50%**.
- Doprecyzowano również zasady rozliczania zakupu w kontekście przepisów o pomocy publicznej.



## Zmiany w podatkach

Ustawa przewiduje dodatkowo zmiany w podatku PCC (podatek od czynności cywilnoprawnych). Zgodnie z nowymi przepisami **zniesiony zostanie PCC** (obecnie 2% wartości) od zakupu przez osoby fizyczne prawa do własności mieszkania lub domu jednorodzinnego (dotyczy to także spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego).

Warunkiem zastosowania zwolnienia będzie, aby nabywca **nie** posiadał wcześniej prawa do innej nieruchomości mieszkalnej (chyba, że udział we własności nie przekracza 50% i został nabyty drogą dziedziczenia).

Jednocześnie, podwyższono do **6% stawkę PCC od zakupu szóstego i każdego kolejnego lokalu mieszkalnego w jednej inwestycji**.

PCC znajdzie zastosowanie niezależnie od opodatkowania transakcji VAT, a zatem podwyższy koszty transakcyjne.



## Termin wejścia w życie

Przepisy ustawy wejdą w życie **31 sierpnia 2023 r.**

Oznacza to, że użytkownicy wieczystości mogą składać wnioski z żądaniem sprzedaży na ich rzecz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste **do końca sierpnia 2024 r.**

## Podsumowanie

Uchwalając dwie duże nowelizacje z 2019 r. i z 2023 r., ustawodawca konsekwentnie dąży do stopniowego wyeliminowania użytkowania wieczystego z polskiego systemu prawnego.

Główne **korzyści**, jakie niesie za sobą wykup gruntu z użytkowania wieczystego, są następujące:

- i. uniknięcie obowiązku uiszczania w przyszłości opłat rocznych,
- ii. uniknięcie aktualizacji opłat rocznych i ryzyka związanych z tym sporów,
- iii. możliwość zakupu gruntów według z góry określonych, korzystnych zasad,
- iv. możliwość swobodnego dysponowania nieruchomością w przyszłości,
- v. brak ograniczenia w czasie tytułu do nieruchomości.

Ustawa ma **tworzyć korzystniejsze i bezpieczniejsze warunki do inwestowania** na gruntach będących obecnie w użytkowaniu wieczystym, szczególnie **przedsiębiorcom**.

Zmiany wynikające z Ustawy mogą przyczynić się również do **wzrostu lokalnych inwestycji** w ramach jednostek samorządów terytorialnych z racji krótkoterminowego wzrostu dochodów budżetowych.

W tej samej ustawie **zwiększono jednak podatki związane z zakupami inwestycyjnymi** większych ilości mieszkań. Jednocześnie, zmniejszono obciążenia fiskalne związane z zakupem pierwszego lokalu mieszkalnego przez osoby fizyczne.



Zachęcamy Państwa do **zadawania pytań** naszym ekspertom.

Zapraszamy do **kontaktu!**



## Kontakt



### Michał Urbański

Adwokat, Counsel | Nieruchomości

[michal.urbanski@jdp-law.pl](mailto:michal.urbanski@jdp-law.pl)



### Karolina Janczura-Królasik

Associate | Nieruchomości

[karolina.janczura@jdp-law.pl](mailto:karolina.janczura@jdp-law.pl)



### Michał Jagielski

Ekspert podatkowy | Podatki

[michal.jagielski@jdp-law.pl](mailto:michal.jagielski@jdp-law.pl)

Wszelkie informacje zawarte w niniejszym newsletterze są dostępne nieodpłatnie. Publikacja nie ma charakteru reklamowego i służy wyłącznie celom informacyjnym. Żadnej z informacji zawartych w niniejszym materiale nie należy traktować jako porady prawnej ani ofert handlowej, w tym w rozumieniu art. 66 § 1 Kodeksu cywilnego. JDP DRAPAŁA & PARTNERS Sp. j. niniejszym wyłącza swoją odpowiedzialność tytułem jakichkolwiek roszczeń, strat, żądań lub szkód wynikających lub związanych z korzystaniem z informacji, treści lub materiałów zawartych w newsletterze.