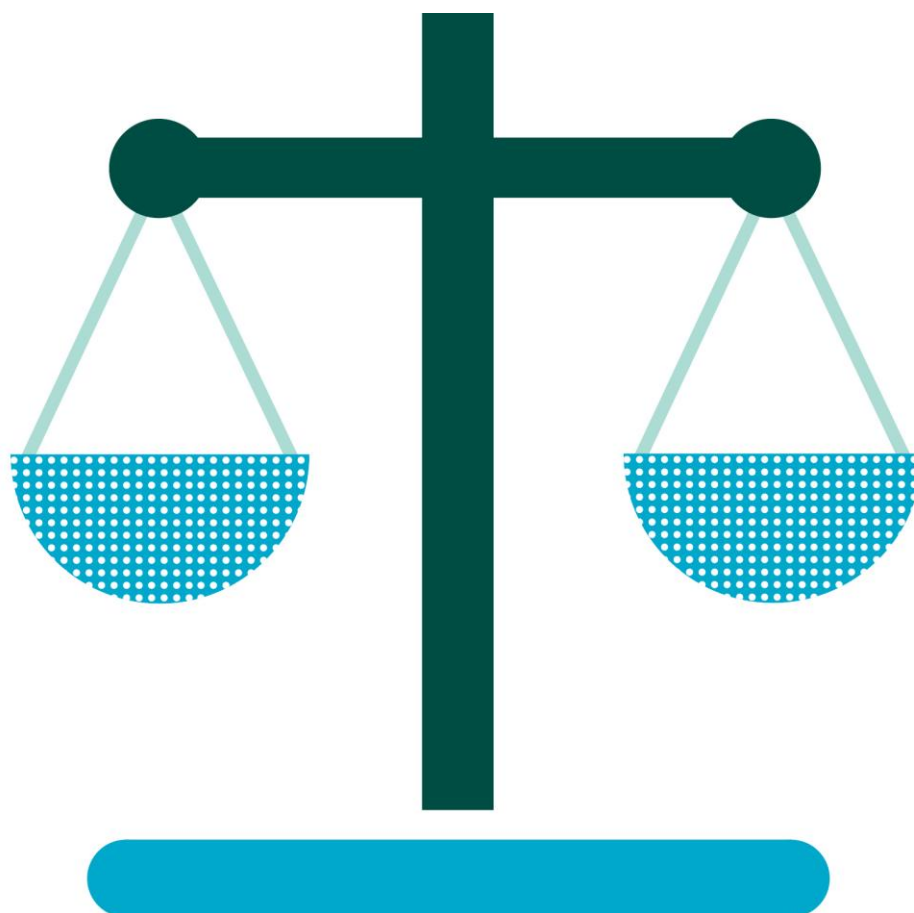


# LEGAL ALERT

26.03.2019

PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ MOŻE OKAZAĆ SIĘ KŁOPOTLIWE DLA PRZEDSIĘBIORCÓW



Przypominamy, że z dniem 5 października 2018 roku zaczęły obowiązywać przepisy ustawy o przekształceniu użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów („Ustawa”).



Na mocy przepisów Ustawy, z dniem **1 stycznia 2019 roku** prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe (takich, w których co najmniej połowę lokali stanowią lokale mieszkalne) przekształciło się w prawo własności.

W związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, konieczne jest poniesienie opłaty na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu. Dotyczy to tak osób fizycznych, jak i przedsiębiorców. Inne zasady uiszczania opłaty będą dotyczyły osób fizycznych, inne zaś przedsiębiorców - właścicieli lokali w budynkach wzniesionych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste.

W odniesieniu do przedsiębiorców, którzy są właścicielami kilku lokali (w tym użytkowych) w budynkach posadowionych na użytkowaniu wieczystym, opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności będzie stanowiła pomoc de minimis. Jak wynika z przepisów Ustawy, sprzedaż nieruchomości wykorzystywanej do działalności publicznej (w tym przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności) na rzecz przedsiębiorcy poniżej ceny rynkowej stanowi pomoc publiczną.

Użytkownik wieczysty w zależności od stawki opłaty rocznej (1-3%), płatnej przez okres 20 lat, po uzyskaniu własności gruntu nabywa ten grunt (udział w gruncie) za 20-60% jego wartości rynkowej. Uzyskana pomoc de minimis wynosi, więc w granicach 40 a 80% wartości rynkowej gruntu. Wartością pomocy de minimis jest, więc różnica pomiędzy wartością rynkową gruntu a sumą opłat przekształceniowych.

Zwracamy uwagę, że w przypadku przekroczenia limitu pomocy de minimis, stosowana będzie dopłata do wysokości wartości rynkowej nieruchomości określonej na dzień przekształcenia. Wysokość dopłaty ustalana będzie z urzędu w drodze decyzji, a koszty operatu szacunkowego ponosić będzie zobowiązany do dopłaty.

Przedsiębiorca do 31 marca 2019 roku może zgodnie z art. 7 ust. 6a Ustawy złożyć oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty przez okres (odpowiednio do wysokości stawki opłat) 99 lat, 50 lat lub 33 lat.

Złożenie takiego oświadczenia przez przedsiębiorcę spowoduje, że nie będą miały zastosowania przepisy o pomocy publicznej – należy, zatem rozważyć składanie takiego oświadczenia w sytuacji, gdy opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności jest niższa niż wartość rynkowa gruntu (udziału w gruncie).



Niniejszy alert jest przygotowany wyłącznie w celach informacyjnych i nie stanowi porady prawnej ani podatkowej.

Zapraszamy do kontaktu. Nasze usługi obejmują doradztwo prawne i podatkowe ukierunkowane na wsparcie przedsiębiorców w toku normalnej działalności gospodarczej, jak również w sytuacjach nadzwyczajnych. W szczególności zajmujemy się obsługą transakcji restrukturyzacyjnych (zmiana form prawnych, połączenia i przekształcenia spółek, transakcje zbycia przedsiębiorstw/ZCP, zgodność korporacyjna). Jako podmiot stowarzyszony w sieci UHY ECA o zasięgu globalnym, jesteśmy w stanie świadczyć usługi również przy wsparciu naszych partnerów zagranicznych.

## KONTAKT

### **Adam Trawiński**

Doradca podatkowy (nr wpisu 11860)

Associate Partner

---

Tel. kom.: + 48 602 580 553

Tel.: + 48 22 633 03 00

E-mail: [adam.trawinski@uhy-pl.com](mailto:adam.trawinski@uhy-pl.com)

### **dr Karolina Tobolska-Grela**

radca prawny

Senior Associate

---

Tel. kom.: + 48 506 200 896

Tel.: + 48 22 633 03 00

E-mail: [karolina.tobolska@uhy-pl.com](mailto:karolina.tobolska@uhy-pl.com)

### **Łukasz Kozinski**

radca prawny

Senior Associate

---

Tel. kom.: +48 602 772 976

Tel.: +48 22 633 03 00

E-mail: [lukasz.kozinski@uhy-pl.com](mailto:lukasz.kozinski@uhy-pl.com)



An independent member of UHY International

Helping you  
prosper

---



---

LET US HELP YOU ACHIEVE  
FURTHER BUSINESS SUCCESS

UHY ECA TAX & LAW TRAWIŃSKI SP.K.

UL. MONIUSZKI 50  
31-523 KRAKÓW

TEL. +48 12 417 78 00

EMAIL BIURO@UHY-PL.COM

WEB WWW.UHY-PL.COM

---

UHY ECA TAX & LAW TRAWIŃSKI SP. k.  
(the "Firm") is a member of Urbach  
Hacker Young International Limited, a UK  
company, and forms part of the  
international UHY network of legally  
independent accounting and consulting  
firms. UHY is the brand name for the  
UHY international network. The services  
described herein are provided by the  
Firm and not by UHY or any other  
member firm of UHY. Neither UHY nor  
any member of UHY has any liability for  
services provided by other members."

© 2019 UHY ECA S.A.