**Zakaz deweloperskich cesji będzie nieskuteczny?**

**Zakaz cesji dotyczących nowych mieszkań na ogół wzbudza pozytywne reakcje. Sprawdzamy, czy to rozwiązanie może być skuteczne w praktyce.**

**Zjawisko handlu deweloperskimi cesjami było dość powszechne już w czasie pierwszego boomu mieszkaniowego z lat 2005 - 2008. Już wtedy wzbudzało ono emocje. Trudno bowiem ukryć, że inwestorzy dokonujący cesji wcześniej zawartej umowy, w przeciwieństwie np. do flipperów remontujących mieszkania nie tworzą namacalnej wartości dodanej. W kontekście startującego na początku lipca 2023 r. programu Bezpieczny Kredyt 2% mogły się pojawić obawy beneficjentów, że obrót cesjami z umów deweloperskich znów będzie ożywiony - tym bardziej, że deweloperzy bardzo ostrożnie wprowadzają nowe inwestycje. Już w I kw. 2023 r. była zresztą widoczna aktywność osób inwestujących w cesje z myślą o Bezpiecznym Kredycie 2%. Rząd postanowił jednak wprowadzić generalny zakaz zarabiania na cesjach umów deweloperskich, co pokrzyżowało plany wielu inwestorom. Warto wyjaśnić na czym polega zakaz deweloperskich cesji i sprawdzić, czy może być on skuteczny.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Zakaz cesji umów deweloperskich został opracowany przy okazji wprowadzenia programu Bezpieczny Kredyt 2%. Mimo tego związku, wspomniany zakaz obejmie również transakcje mieszkaniowe bez rządowych dopłat podlegające przepisom nowej ustawy deweloperskiej.***

l ***Od generalnego zakazu dokonywania cesji dotyczących umów deweloperskich przewidziano pewne wyjątki. Chodzi między innymi o możliwość przeniesienia uprawnień z umowy deweloperskiej na osoby spoza pierwszej i drugiej grupy podatkowej (raz na trzy lata).***

l ***Ograniczenia co do cesji obejmują również umowy rezerwacyjne zawierane według nowych przepisów. Nie można będzie dokonywać cesji praw z takich umów poza krewnymi należącymi do pierwszej lub drugiej grupy podatkowej.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji o tym, jak będzie funkcjonował zakaz deweloperskich cesji.***

**Nowe przepisy obejmują nie tylko Bezpieczny Kredyt 2% …**

Tak jak już wspomnieliśmy, zakaz cesji umów deweloperskich zostanie wprowadzony przy okazji programu Bezpieczny Kredyt 2%. Ten związek nowych przepisów z rządowym programem dopłat jest widoczny również w sferze legislacyjnej. Warto bowiem pamiętać, że przepisy wprowadzające zakaz cesji umowy deweloperskiej zawiera *ustawa z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe* (Dz.U. 2023 poz. 1114). Pomimo umieszczenia odpowiednich przepisów w akcie prawnym regulującym funkcjonowanie programu Bezpieczny Kredyt 2%, wprowadzany właśnie zakaz cesji obejmie również transakcje realizowane poza systemem dopłat do kredytów. „*Ustawa z dnia 26 maja 2023 r. odpowiednio modyfikuje bowiem tak zwaną nowszą ustawę deweloperską z dnia 20 maja 2021 r. Wspomniane modyfikacje zaczną obowiązywać 16 lipca 2023 r.*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Ustawodawca pomyślał o sytuacji zwykłego Kowalskiego**

Jak już wiemy, zakaz cesji umów deweloperskich został wprowadzony do nowszej ustawy deweloperskiej z dnia 20 maja 2021 r. (Dz.U. 2021 poz. 1177). Tak więc z analizowanego zakazu zostaną wyłączone umowy deweloperskie zawierane na zasadach przewidzianych przez poprzednią ustawę deweloperską z dnia 16 września 2011 r. (Dz.U. 2011 nr 232 poz. 1377). W tym kontekście warto przypomnieć o dwuletnim okresie przejściowym związanym z zastosowaniem starszych przepisów do inwestycji, w których przed 1 lipca 2022 r. zawarto co najmniej jedną umowę deweloperską. Dla takich projektów do połowy 2024 r. obowiązująca jest starsza ustawa deweloperska (z uwzględnieniem bardzo nielicznych przepisów nowej). „*Poza tym zakaz cesji umów deweloperskich nie będzie obejmował działalności spekulacyjnej w ramach firmy i rozwiązywania umów w zamian za odstępne*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Kolejny wyjątek od generalnego zakazu cesji umowy deweloperskiej dotyczy przeniesienia praw z takiej umowy na krewnego kwalifikującego się do pierwszej lub drugiej grupy podatkowej w podatku od spadków i darowizn. Poza tym, ustawodawca przewidział zwolnienie z zakazu cesji umowy deweloperskiej pod dwoma następującymi warunkami spełnionymi łącznie:

l cesja na rzecz osoby niespokrewnionej (spoza I oraz II grupy podatkowej) dotyczy tylko jednego lokalu lub domu jednorodzinnego

l w okresie trzech poprzednich lat nie miała miejsca inna cesja umowy deweloperskiej dokonywana przez tego samego zbywcę

Osoba przenosząca prawa z umowy deweloperskiej, w akcie notarialnym potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej, że przez ostatnie trzy lata nie dokonywała innej cesji. Naruszenie warunków, które wyłączają zakaz cesji nie spowodowuje jednak nieważności transakcji. „*W ten sposób ustawodawca zamierza chronić drugą stronę transakcji, która może działać w dobrej wierze*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Ograniczenie cesji dotyczy również umów rezerwacyjnych**

Nie należy zapominać, że generalny zakaz cesji wprowadzony do nowej ustawy deweloperskiej obejmuje również umowy rezerwacyjne. Mowa o umowach rezerwacyjnych, które zostały uregulowane przez *ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym* (Dz.U. 2021 poz. 1177). Przepisy niedawno zaakceptowane przez Sejm, Senat i Prezydenta wskazują, że cesja praw z umowy rezerwacyjnej uregulowanej nową ustawą deweloperską będzie niemożliwa od 16 lipca 2023 r. Co ważne, ustawodawca przewidział jednak wyjątek. „*Mianowicie, zakaz cesji praw z umów rezerwacyjnych nie będzie obejmował ich przeniesienia na osobę należącą do pierwszej lub drugiej grupy podatkowej w ramach podatku od spadków i darowizn*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, portal** [**NieruchomosciSzybko.pl**](http://nieruchomosciszybko.biuroprasowe.pl/word/?hash=d2ca2c0854fd0ee38d42983b2069ce2e&id=201665&typ=eprNieruchomosciSzybko.pl)