**Mieszkanie z drugiej ręki czy od dewelopera?**

**Podobieństwa i różnice w zakupie**

**Między rynkiem pierwotnym a wtórnym są pewne różnice. Kiedy trzeba zapłacić podatek od czynności cywilno-prawnych? Która transakcja jest bezpieczniejsza? Co można powiedzieć o standardzie nieruchomości od dewelopera w porównaniu z tymi z drugiej ręki? Postanowiliśmy przyjrzeć się kwestiom, które nurtują inwestorów.**

**Bezpieczeństwo transakcji – co się pod nim kryje?**

Z całą mocą można stwierdzić, że zakup nieruchomości od dewelopera jest bezpieczny. Interesy kupujących zabezpiecza bowiem Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Dokument określa m.in. środki ochrony wpłat, zasady i tryb zawierania umów, zawartość umów deweloperskich, czy też postępowanie w przypadku upadłości dewelopera. – Nabywca nie musi się zatem obawiać, że utraci środki finansowe przez oszustwo lub problemy dewelopera. – zauważa Agnieszka Pachulska dyrektorka warszawskiego oddziału PROFIT Development. – Kluczowy jest jednak wybór rzetelnej, sprawdzonej firmy deweloperskiej. – podkreśla.

Inaczej jest w przypadku zakupu nieruchomości z drugiej ręki. O bezpieczeństwo transakcji powinien zadbać potencjalny nabywca. Jedną z najważniejszych kwestii jest sprawdzenie dokumentów, które potwierdzają prawidłowy stan prawny nieruchomości – tj. stanowią dowód na to, że sprzedawca jest właścicielem mieszkania, mieszkanie jest wolne od długów i nie jest obciążone prawami osób trzecich.

Dla najwyższego bezpieczeństwa warto podpisać umowę przedwstępną w formie aktu notarialnego. Do umowy należy dołączyć protokół o stanie technicznym mieszkania i wyposażenia.

**Rynek wtórny a pierwotny – kwestie podatkowe**

Zakup mieszkania od dewelopera wiąże się z koniecznością zapłacenia podatku VAT. Warto jednak zaznaczyć, że zazwyczaj podatek jest już wliczony w cenę mieszkania. Kwota na fakturze jest zatem ostateczna. Co ciekawe, wysokość podatku może różnić się w zależności od rodzaju nieruchomości – dla obiektów budowanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym jest to 8%, a dla pozostałych – 23%.

Nabywcy nieruchomości z rynku wtórnego nie muszą płacić podatku VAT. Wynika to z faktu, że osoby prywatne co do zasady nie posiadają statusu czynnego podatnika, a sprzedaż ma charakter prywatny – nie stanowi przychodu z tytułu działalności gospodarczej. Nabywca natomiast zobligowany jest do zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC) wynoszącego 2% wartości rynkowej nabywanej nieruchomości. Oznacza to, że wysokość PCC zależy od ceny mieszkania. Opłatę z tytułu podatku PCC należy uiścić w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy kupna-sprzedaży. Co warte podkreślenia, rząd zakończył prace nad nowelizacją ustawy dotyczącej PCC. Według nowych zasad z podatku będą zwolnione osoby, które po raz pierwszy kupują mieszkanie lub dom z rynku wtórnego.

**Zakup mieszkania a umowa notarialna**

Zakup nieruchomości – zarówno z rynku pierwotnego, jak i wtórnego – generuje koszty notarialne. Są to:

* taksa notarialna – wynosząca od 100 zł do 10 000 zł (w przypadku inwestycji na rynku pierwotnym koszty taksy dzielone są na pół między kupującego a dewelopera),
* odpis aktu notarialnego – w wysokości 6-20 zł za stronę odpisu + VAT,
* stałe opłaty sądowe – czyli 60 zł za założenie księgi wieczystej, 200 zł za dokonanie wpisu prawa własności do księgi wieczystej oraz 200 zł za dokonanie wpisu hipoteki do księgi wieczystej,
* opłaty dodatkowe – w tym wspomniany wcześniej podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) w przypadku nieruchomości z rynku wtórnego.

**Kredyt hipoteczny na rynku wtórnym i pierwotnym**

Proces zakupu na kredyt mieszkania z drugiej ręki nieco różni się od takiej samej transakcji na rynku pierwotnym. W przypadku używanej nieruchomości klient podpisuje z właścicielem umowę przedwstępną, wpłaca zadatek i z umową udaje się do banku w celu złożenia wniosku o kredyt. Do banku należy dostarczyć także dokumenty dotyczące statusu prawnego nieruchomości (tj. odpis z księgi wieczystej, akt notarialny potwierdzający, że nieruchomość jest własnością zbywcy) oraz dokumenty dotyczące sytuacji finansowej przyszłego kredytobiorcy (np. zaświadczenie o zatrudnieniu i dochodach). Bank w ciągu 21 dni wydaje decyzję kredytową. Następnie powstaje projekt umowy kredytowej. Po podpisaniu umowy dochodzi do finalizacji zakupu nieruchomości, czyli podpisania aktu notarialnego. Kopię aktu należy przekazać bankowi, który wypłaca pieniądze zbywcy.

Osoba, która chce kupić na kredyt mieszkanie z rynku pierwotnego, podpisuje z deweloperem umowę deweloperską, która zawiera najważniejsze informacje dotyczące budowy i transakcji. Często podpisuje się też umowy rezerwacyjne i przedwstępne. Po podpisaniu umowy przyszły kredytobiorca udaje się do banku z kompletem dokumentów – oprócz umowy są to m.in. wypis z KRS dewelopera, wydruk z CEIDG z numerem NIP i REGON dewelopera, oświadczenie dewelopera o pełnomocnictwie osób go reprezentujących, decyzja o pozwoleniu na budowę, potwierdzenie wniesienia wkładu własnego, odpis z księgi wieczystej nieruchomości, dokumenty dotyczące sytuacji finansowej kredytobiorcy. Bank sporządza wówczas umowę kredytową, w której terminarz płatności powinien być dostosowany do zapisów umowy deweloperskiej. W trakcie budowy wypłacane są kolejne transze kredytu. Po zakończeniu inwestycji następuje podpisanie aktu notarialnego.

**Standard nieruchomości – rynek wtórny a pierwotny**

Dużą różnicą między rynkiem wtórnym a pierwotnym jest standard nieruchomości. Mieszkania i domy z drugiej ręki zwykle nadają się do remontu. Często jest to stare budownictwo, w którym brakuje najnowocześniejszych udogodnień, mających ogromny wpływ na komfort mieszkańców. W kwestii standardu, mieszkania od dewelopera zdecydowanie wygrywają, ponieważ deweloperzy stosują innowacyjne rozwiązania i dbają o najwyższą funkcjonalność nieruchomości. Myślą przewodnią w przypadku każdej naszej inwestycji są satysfakcja i komfort codziennego życia mieszkańców – mówi Artur Smoleń z PROFIT Development. – Przykładem takiej inwestycji, która perfekcyjnie wpisuje się w wysokie standardy współczesnego budownictwa, jest Działoszyńska, czyli kameralne osiedle willowe usytuowane w zielonej części Wrocławia – Swojczyce. Działoszyńska to miejsce bezpieczne, niezwykle komfortowe i nowoczesne – stworzone z myślą o różnych potrzebach i stylach życia. – tłumaczy.

Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe kwestie, lepszym rozwiązaniem wydaje się zakup mieszkania lub domu od dewelopera. Wybór nieruchomości z rynku pierwotnego to gwarancja bezpiecznej transakcji, wysokiego standardu i niskich opłat dodatkowych.

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Kontakt dla mediów**

Patrycja Ogrodnik

PR Manager

[p.ogrodnik@commplace.com.pl](http://p.ogrodnik@commplace.com.pl)

tel. 692 333 175