Mieszkanie wykupione z bonifikatą od gminy - kiedy można je sprzedać bez zwrotu ulgi?

data aktualizacji: 2026.11.25 autor: ARTYKUŁ SPONSOROWANY



(fot.pexels)

Bez ryzyka zwrotu bonifikaty mieszkanie można sprzedać po upływie pięciu lat od dnia nabycia. Przy sprzedaży przed tym terminem gmina może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji, chyba że transakcja mieści się w jednym z wyjątków określonych w art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednym z nich jest przeznaczenie środków ze sprzedaży w ciągu 12 miesięcy na zakup innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej albo wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Mieszkanie wykupione z bonifikatą od gminy

- kiedy można je sprzedać bez zwrotu ulgi?

Mieszkanie komunalne zostało wykupione od gminy z dużą zniżką, a teraz właściciel chce je sprzedać, na przykład żeby przeprowadzić się bliżej rodziny. Przy takiej transakcji pojawia się pytanie, czy gmina może zażądać zwrotu bonifikaty.Co mówi art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami

Gmina może udzielić bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, a warunki i stawki określa odpowiedni akt wydany przez właściwy organ, najczęściej uchwała rady gminy. Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nabywca, który zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż te, które uzasadniały udzielenie bonifikaty, przed upływem pięciu lat od dnia nabycia lokalu mieszkalnego, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu. W przypadku innych nieruchomości niż lokale mieszkalne ten okres wynosi dziesięć lat.

Obowiązek zwrotu nie dotyczy więc wyłącznie sprzedaży. Ustawa obejmuje także wykorzystanie nieruchomości niezgodnie z celem, dla którego udzielono bonifikaty, a to, czy konkretne zachowanie właściciela się w tym mieści, bywa przedmiotem sporów. Zwracana kwota podlega waloryzacji, dlatego może różnić się od pierwotnej wartości bonifikaty.

Od kiedy liczyć pięć lat od wykupu mieszkania

Termin biegnie od dnia nabycia, czyli od daty aktu notarialnego, w którym gmina przeniosła własność lokalu na kupującego. Datę tę najlepiej sprawdzić w samym akcie, bo kilka dni różnicy może przesądzić o obowiązku zwrotu. Ten sam akt często zawiera też informację o warunkach bonifikaty.

Pięcioletni termin z ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest tym samym co pięć lat w podatku dochodowym. Dla PIT liczy się je od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie, więc oba terminy mogą upłynąć w różnych momentach.

Wyjątki, przy których sprzedaż przed upływem pięciu lat nie oznacza zwrotu

Ustawa przewiduje kilka sytuacji, w których obowiązek zwrotu bonifikaty nie powstaje mimo zbycia lokalu przed upływem terminu. Art. 68 ust. 2a wymienia m.in.:

- zbycie na rzecz osoby bliskiej,
- zamianę lokalu na inny lokal mieszkalny albo na nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe,
- sprzedaż lokalu, jeśli uzyskane środki zostały wykorzystane w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości mieszkaniowej.

Jeżeli na nowy zakup lub zamianę nie przeznaczono wszystkich środków uzyskanych ze sprzedaży, zwrot dotyczy części bonifikaty odpowiadającej niewykorzystanym środkom, również po waloryzacji. Gmina może też za zgodą właściwego organu stanowiącego odstąpić od żądania zwrotu w innych przypadkach, ale nie ma takiego obowiązku.

Darowizna dla osoby bliskiej nie zawsze kończy sprawę

Przekazanie mieszkania osobie bliskiej, na przykład dziecku, nie rodzi obowiązku zwrotu bonifikaty. Za osoby bliskie ustawa uznaje m.in. zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka oraz osobę pozostającą ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu. Jeśli jednak obdarowany sprzeda lokal przed upływem pięciu lat od dnia pierwotnego nabycia od gminy, obowiązek zwrotu może spoczywać na nim (art. 68 ust. 2b). Darowizna nie jest więc sposobem na ominięcie terminu, gdy rodzina planuje szybką sprzedaż.

Jak przygotować się do sprzedaży przed upływem terminu

Aby skorzystać z wyjątku dotyczącego zakupu innego mieszkania, należy zachować akt notarialny nowego zakupu oraz potwierdzenia przelewów dokumentujące przeznaczenie pieniędzy ze sprzedaży na ten cel. Przed podpisaniem umowy warto zapytać w urzędzie gminy, jakich dokumentów będzie oczekiwać, a szczegóły omówić z notariuszem lub prawnikiem.

Gdy termin już minął albo sprzedaż mieści się w jednym z wyjątków, a właścicielowi zależy na czasie, rozwiązaniem bywa **skup mieszkań za gotówkę**. Homly (homly.to) kupuje wybrane mieszkania i domy w całej Polsce, a bezpłatną i niewiążącą ofertę zakupu przedstawia w ciągu 24 godzin. Proponowana cena sięga do 90% wartości rynkowej i opiera się na cenach transakcyjnych podobnych lokali w okolicy. Pieniądze trafiają na konto sprzedającego po podpisaniu aktu notarialnego, a w kompletowaniu dokumentów pomaga zespół firmy.

Źródło:
https://eglos.pl/aktualnosci/item/45850-mieszkanie-wykupione-z-bonifikata-od-gminy-kiedy-mozna-je-sprzedac-bez-zwrotu-ulgi