

**Marcin Roj**

Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

# **POLITYKA RACHUNKOWOŚCI W OBSZARZE WYCENY NIERUCHOMOŚCI**

## **Wprowadzenie**

Ustawa o rachunkowości definiuje przyjętą politykę rachunkowości jako wybrane i stosowane przez jednostkę rozwiązania dopuszczone ustawą, w tym także określone w MSR, zapewniające wymaganą jakość sprawozdań finansowych<sup>1</sup>. Polityka rachunkowości stanowi system określonych zasad odnoszących się m.in. do identyfikacji, prezentacji oraz wyceny operacji gospodarczych występujących w ramach prowadzonej przez jednostkę działalności. Jednostki obowiązane są stosować przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, rzetelnie i jasno przedstawiając sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy<sup>2</sup>. Przyjęcie przez jednostkę w swojej polityce rachunkowości określonego sposobu klasyfikacji i wyceny praw do nieruchomości rzutuje bezpośrednio na sprawozdanie finansowe, w głównej mierze na jej bilans. Bilans to podstawowy i najważniejszy składnik rocznego sprawozdania finansowego przedsiębiorstwa. Cechuje go wysoka zawartość informacyjna, gdyż przedstawia podstawowe dane dotyczące sytuacji finansowej i majątkowej przedsiębiorstwa. Bilans to usystematyzowane zestawienie w ujęciu wartościowym składników majątku oraz źródeł finansowania danej jednostki, sporządzone na określony dzień i w określonej formie<sup>3</sup>. Nie dla wszystkich jednostek konkretna operacja gospodarcza rodzi tożsame konsekwencje, czy też implikuje ten sam sposób wyceny. Rachunkowość dopuszcza bowiem indywidualne dopasowanie niektórych reguł do

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, Dz.U. z 2002 r., nr 76, poz. 694 z późn. zm., art. 3, ust. 1, pkt 11.

<sup>2</sup> Ibid., art. 4, ust. 1.

<sup>3</sup> W. Gabrusewicz, M. Remlein, *Sprawozdanie finansowe przedsiębiorstwa jednostkowe i skonsolidowane*, PWE, Warszawa 2011, s. 50.

potrzeb podmiotów, aby ich sprawozdania finansowe jak najdokładniej odzwierciedlały rzeczywistość gospodarczą, w której funkcjonują. Niniejsze opracowanie ma na celu przekrojową analizę zasad klasyfikacji bilansowej nieruchomości oraz ich wyceny zgodnie z uregulowaniami krajowych aktów prawnych.

## 1. Istota i klasyfikacja nieruchomości podmiotów gospodarczych

Nieruchomości stanowią jeden z podstawowych elementów aktywów podmiotów gospodarczych, stąd też wynika ich duże znaczenie dla obrazu i oceny sytuacji majątkowej jednostki. Na potrzeby dalszych rozważań musimy pochylić się pokrótce nad istotą nieruchomości, problematyką praw do nich oraz kryterium ekonomicznego ujęcia. W prawie polskim pojęcie nieruchomości zdefiniowane zostało w kodeksie cywilnym, który stanowi, iż nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności<sup>4</sup>. Do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, ponadto za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością<sup>5</sup>. Podstawowa definicja zawarta w kodeksie odnosi się zatem zarówno do kwestii bytu fizycznego, jak i bytu prawnego, jakim jest własność<sup>6</sup>. W praktyce podmioty gospodarcze mogą dysponować zarówno prawem własności lub współwłasności do nieruchomości, jak też posiadać tzw. prawa słabsze, np. prawo użytkowania wieczystego<sup>7</sup>, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali<sup>8</sup> czy prawa zobowiązaniowe<sup>9</sup> wynikające z obowiązującego w Polsce systemu prawnego. Warto zwrócić w tym miejscu uwagę, iż w rachunkowości przez aktywa rozumie się kontrolowane przez jednostkę zasoby majątkowe o wiarygodnie określonej wartości, powstałe w wyniku przeszłych zdarzeń, które spowodują w przyszłości wpływ do jednostki korzyści

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz.U. z 1964 r., nr 16, poz. 93 z późn. zm., art. 46, par. 1.

<sup>5</sup> Ibid., art. 48 oraz 50.

<sup>6</sup> Prawo cywilne wyróżnia także współwłasność, tj. własność tej samej rzeczy przysługującą niepodzielnie kilku osobom. Uregulowania dotyczące współwłasności zawarte są w art. 195-221 Kodeksu cywilnego. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny..., op. cit.

<sup>7</sup> Prawo to reguluje Tytuł II Kodeksu cywilnego. Ibid.

<sup>8</sup> Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu reguluje ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U. z 2013 r., nr 0, poz. 1222.

<sup>9</sup> Por. art. 3, ust. 4 ustawy o rachunkowości, op. cit.

ekonomicznych<sup>10</sup>. Ustawodawca nie odwołuje się do aspektu „własnościowego”, lecz sprawowania kontroli nad zasobem majątkowym. Daje tym samym pośrednio wyraz wyższości treści ekonomicznej nad formą prawną. Kluczowe znaczenie ma zatem kryterium ekonomiczne. Podział według sposobu ekonomicznego (gospodarczego) wykorzystania prowadzi do wyodrębnienia się trzech podstawowych kategorii nieruchomości: operacyjnych, inwestycyjnych i obrotowych<sup>11</sup>. Niniejszy podział winien również znajdować swoje bezpośrednie odzwierciedlenie w ujęciu nieruchomości przedsiębiorstwa w jego pozycjach bilansowych:

- 1) operacyjnych jako środków trwałych bądź środków trwałych w budowie,
- 2) inwestycyjnych jako inwestycji długoterminowych,
- 3) obrotowych jako rzeczowych aktywów obrotowych (zapasów).

Kryterium odróżniające nieruchomości zaliczane do środków trwałych od kwalifikowanych do inwestycji bądź zapasów stanowi cel ich posiadania<sup>12</sup>. Niezależnie od przyporządkowania nieruchomości do poszczególnych kategorii aktywów, jednostka zobligowana jest do ich wyceny nie rzadziej niż na dzień bilansowy<sup>13</sup>. Niemniej jednak dla różnych kategorii aktywów przewidziany jest zamknięty katalog jej zasad. W teorii rachunkowości ukształtowały się dwa podejścia do zagadnienia wyceny: podejście historyczne oparte na cenach historycznych i podejście futurystyczne oparte na cenach bieżących. Konsekwencją tych podejść są dwa modele wyceny stosowane aktualnie w regulacjach rachunkowości:

- 1) model kosztu historycznego,
- 2) model wartości godziwej<sup>14</sup>.

## 2. Wycena bilansowa nieruchomości operacyjnych

Nieruchomości operacyjne wykorzystywane są do zwykłej działalności jednostki i utrzymywane zazwyczaj w celu wykorzystania ich przy świadczeniu usług, produkcji, magazynowaniu i dostawach towarów czy też czynnościach o charakterze administracyjnym. Stanowią one jej środki trwałe, jeśli są kompletne i zdadne do użytku, bądź też środki trwałe w budowie, jeśli są w okresie budowy,

<sup>10</sup> Art. 3, ust. 1, pkt 12 ustawy o rachunkowości, op. cit.

<sup>11</sup> J. Konowalczuk, *Wycena nieruchomości przedsiębiorstw*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2009, s. 32.

<sup>12</sup> Por. art. 3, ust. 1, pkt 15 oraz 17 ustawy o rachunkowości, op. cit.

<sup>13</sup> Art. 28, ust. 1 ustawy o rachunkowości, op. cit.

<sup>14</sup> L. Poniatowska, *Wartość godziwa i jej zastosowanie w wycenie bilansowej aktywów i zobowiązań według regulacji krajowego prawa rachunkowości*, w: *Za i przeciw wartości godziwej w rachunkowości. Problemy stosowania i wykorzystania wartości godziwej*, red. H. Buk, A. Kostur, Wydawnictwo UE w Katowicach, Katowice 2012, s. 238.

montażu lub ulepszany jest już istniejący środek trwały<sup>15</sup>. Na dzień bilansowy środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości<sup>16</sup>.

Tabela 1

## Ogólne zasady wyceny bilansowej nieruchomości operacyjnych

	Model wyceny	Wartość początkowa	Wycena na dzień bilansowy	Wpływ wyceny na dzień bilansowy na wynik finansowy jednostki
Środki trwałe	model kosztu historycznego	Ustalona na podstawie ceny nabycia <sup>a)</sup> . Wartość początkową powiększają koszty ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że ich wartość użytkowa po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do użytkowania <sup>b)</sup>	Wycena według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości <sup>c)</sup>	Odpisy amortyzacyjne odnoszone w ciężar kosztów operacyjnych. Odpis aktualizujący z tytułu trwałej utraty wartości odnoszony w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych <sup>d)</sup>
	model wartości godziwej	Ustalona na podstawie kosztu wytworzenia. Wartość początkową powiększają koszty ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że ich wartość użytkowa po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do użytkowania	Wycena według kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	
	model wartości godziwej	Ustalona w oparciu o cenę nabycia jw., a następnie przeszacowana w wyniku aktualizacji wyceny	Ustalona w oparciu o koszt wytworzenia jw., a następnie przeszacowana w wyniku aktualizacji wyceny	Wycena według wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych) pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości
Środki trwałe w budowie	model kosztu historycznego	Nie dotyczy	W wysokości ogółu kosztów <sup>f)</sup> pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	Odpis aktualizujący z tytułu trwałej utraty wartości odnoszony w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych

a) Art. 28, ust. 2 ustawy o rachunkowości,

b) Ibid., art. 31, ust. 1.

c) Oznacza ona, że środek trwały może nie przynieść w przyszłości przewidzianych korzyści ekonomicznych.

d) Art. 32, ust. 4 ustawy o rachunkowości.

e) Ibid., art. 31, ust. 4.

f) Na ogół kosztów poniesionych za okres budowy lub montażu do dnia bilansowego składają się koszty bezpośrednio związane z nabyciem lub wytworzeniem tego środka, w tym również niepodlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy. Koszty budowy środka trwałego powiększają ponadto koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania (np. odsetki od zaciągniętych kredytów lub wyemitowanych obligacji finansujących daną inwestycję) i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Źródło: Opracowanie na podstawie ustawy o rachunkowości.

<sup>15</sup> Art. 3, ust. 1, pkt 15 oraz 16 ustawy o rachunkowości, op. cit.

<sup>16</sup> Ibid., art. 28, ust. 1, pkt 1.

W praktyce wszystkie jednostki podlegające wymogom ustawy o rachunkowości wyceniają nieruchomości stanowiące środki trwałe podstawowym modelem opartym na wartości początkowej pomniejszonej o zakumulowaną amortyzację oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, tj. z zastosowaniem modelu kosztu historycznego. Ustawodawca przewiduje możliwość wyceny na dzień bilansowy według wartości przeszacowanej, niemniej jednak w praktyce jednostki nie mogą dokonać tego typu zmian samodzielnie, jedynie w oparciu o wewnętrzne regulacje polityki rachunkowości. Wartość początkowa środków trwałych oraz dokonane od nich odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe mogą bowiem podlegać aktualizacji jedynie na podstawie odrębnych przepisów<sup>17</sup>. Zgodnie zaś z przepisami podatkowymi tryb i termin aktualizacji wyceny środków trwałych określa Minister Finansów w drodze rozporządzenia<sup>18</sup>. Ostatnia taka aktualizacja była przeprowadzona na dzień 1 stycznia 1995 roku.

Bardzo istotny wpływ na bilansową wartość netto nieruchomości operacyjnych oraz wynik finansowy prezentowany w rachunku zysków i strat w danym roku obrachunkowym mogą mieć odpisy amortyzacyjne. Sytuacja ta dotyczy zwłaszcza tych podmiotów, które w procesach związanych ze swoją podstawową działalnością wykorzystują rozbudowaną bazę infrastrukturalną o dużej wartości początkowej. W momencie przyjęcia danego środka trwałego do użytkowania jednostka jest zobligowana do ustalenia okresu lub stawki i metody jego amortyzacji. Przy ustalaniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacyjnej należy uwzględnić okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego<sup>19</sup>. Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji środków trwałych powinna być również okresowo weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach obrotowych odpisów amortyzacyjnych<sup>20</sup>. Mechanizm ten nie może jednak w żadnym przypadku służyć do kreowania wyniku finansowego poprzez nieuzasadnione i niepodparte wiarygodnymi analizami (np. opinią rzeczoznawcy budowlanego) obniżanie bądź zwiększanie stawek amortyzacyjnych<sup>21</sup>. Jednostka powinna zatem w swojej polityce rachunkowości jasno określić zasady tegoż procesu. Służby finansowo-księgowe muszą mieć również na uwadze, iż dodatkową przesłanką dokonania aktualizacji wyceny nieruchomości zaliczanych do rzeczowych aktywów trwałych jest ich trwała utrata wartości. Prze-

<sup>17</sup> Art. 31, ust. 3 ustawy o rachunkowości, op. cit.

<sup>18</sup> Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, Dz.U. z 2000 r., nr 54, poz. 654 z późn. zm., art. 15, ust. 5.

<sup>19</sup> Art. 32, ust. 2 ustawy o rachunkowości, op. cit.

<sup>20</sup> Ibid., art. 32, ust. 3.

<sup>21</sup> Zmiana stawki procentowej wynikająca z wydłużenia bądź skrócenia okresu ekonomicznej użyteczności składnika budowlanego wpływa na wynik finansowy poprzez: (1) zmniejszenie kosztu operacyjnego w przypadku wydłużenia okresu amortyzacji, (2) zwiększenie kosztu operacyjnego w przypadku skrócenia okresu amortyzacji.

slanką trwałej utraty wartości w przypadku nieruchomości może być przykładowo zmiana przeznaczenia bądź też uszkodzenie na skutek zdarzeń losowych<sup>22</sup>. W praktyce pominięcie tych faktów w wycenie bilansowej może również skutkować istotnym wypaczeniem wiarygodności sprawozdania finansowego.

### 3. Wycena bilansowa nieruchomości inwestycyjnych

Nieruchomości inwestycyjne posiadane są przez jednostkę w celu osiągnięcia korzyści wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania przychodów z czynszów lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej – zalicza się je do inwestycji długoterminowych podmiotu gospodarczego<sup>23</sup>. Nieruchomości te mogą być na dzień bilansowy wyceniane:

- 1) według zasad stosowanych do środków trwałych, tj. według cen nabycia lub kosztów wytworzenia albo wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, lub
- 2) według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej<sup>24</sup>.

Tabela 2

Zasady wyceny bilansowej nieruchomości inwestycyjnych

Wariant wyceny	Model wyceny	Wycena na dzień bilansowy	Wpływ wyceny na dzień bilansowy na wynik finansowy jednostki
Według zasad stosowanych do środków trwałych	model kosztu historycznego	Wycena według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	Odpisy amortyzacyjne odnoszone w ciężar kosztów operacyjnych. Odpis aktualizujący z tytułu trwałej utraty wartości odnoszony w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych
		Wycena według kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	
	model wartości godziwej	Wycena według wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych) pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	Powstała na skutek aktualizacji wyceny różnicę wartości netto nieruchomości odnosi się na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny
Według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej	model wartości godziwej	Wycena według ceny (wartości) rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej	Skutki zmian w wyniku aktualizacji wyceny zalicza się do pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych <sup>a)</sup>

a) Art. 3, ust. 1, pkt 32 ustawy o rachunkowości.

Źródło: Ibid.

<sup>22</sup> R. Sereżyński, K. Szaruga, M. Dziedzia, A. Lenarcik, *Operacje gospodarcze w praktyce księgowej. Wycena i ujęcie na kontach według polskiego prawa bilansowego (w tym KSR), MSR/MSSF, prawa podatkowego*, Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr Sp. z o.o., Gdańsk 2011, s. 30.

<sup>23</sup> Art. 3, ust. 1, pkt 17 ustawy o rachunkowości, op. cit.

<sup>24</sup> Ibid., art. 28, ust. 1, pkt 1a.

Wyboru metody wyceny powinien dokonać kierownik jednostki, który odpowiedzialny jest również za wpisanie przyjętej metody wyceny w zakresie nieruchomości inwestycyjnych do polityki rachunkowości jednostki<sup>25</sup>. Wybrana metoda wyceny powinna być stosowana w odniesieniu do wszystkich nieruchomości inwestycyjnych. Zasady wyceny stosowane do nieruchomości przeznaczonych na potrzeby jednostki zostały omówione w poprzednim punkcie. Drugi wariant wyceny opiera się na wartości rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń: (1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, (2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy<sup>26</sup>. Za wartość godziwą przyjmuje się zaś kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami<sup>27</sup>. Co do istoty wartość godziwa zdefiniowana w ustawie o rachunkowości tożsama jest z wartością rynkową. W celu dokonania wyceny bilansowej nieruchomości inwestycyjnej jednostka może samodzielnie przeprowadzić konieczną analizę<sup>28</sup>, bądź też powołać uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, który winien oszacować ją z uwzględnieniem norm zawartych w Krajowym Standardzie Wyceny Specjalistycznym nr 2 „Wycena do celów sprawozdań finansowych w rozumieniu Ustawy o rachunkowości”. Przy wycenie nieruchomości zaliczanych do inwestycji według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej nie uwzględnia się odrębnie kosztów ulepszeń oraz utraty wartości wynikającej z upływu czasu. Cena rynkowa czy też wartość godziwa uwzględniają już zarówno skutki inwestycji zwiększających wartość użytkową nieruchomości, jak i utraty jej wartości – odzwierciedlone są one w oszacowanej na dzień bilansowy wartości rynkowej (wartości godziwej).

<sup>25</sup> Ibid., art. 10.

<sup>26</sup> Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. z 1997 r., nr 115, poz. 741 z późn. zm., art. 151, ust. 1.

<sup>27</sup> Art. 28, ust. 1, pkt 1a ustawy o rachunkowości, op. cit.

<sup>28</sup> Jednostka musi posiadać odpowiedni zasób informacji, wiedzy teoretycznej i kompetencji, aby analiza taka mogła być uznana za wiarygodną. Niedopuszczalne jest np. opieranie się na powszechnie dostępnych w Internecie cenach ofertowych, gdyż ich poziom odbiega, często bardzo znacznie, od faktycznie osiągniętych cen transakcyjnych, na których oparta jest profesjonalna wycena nieruchomości sporządzana przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zastosowanie wyceny bilansowej opartej na modelu kosztu historycznego ma większe uzasadnienie w przypadku, gdy dla nieruchomości inwestycyjnych przedsiębiorstwa ze względu na ich specyfikę brak jest dostatecznie rozwiniętego rynku (zarówno obrotu, jak i wynajmu) lub informacje z niego pochodzące są niewystarczające do oszacowania wartości rynkowej. W sytuacji dobrze rozwiniętego rynku właściwsze wydaje się zastosowanie modelu wartości godziwej. Powoduje ono bowiem, iż w sprawozdaniu finansowym prezentowana jest realna wartość aktywów.

#### 4. Wycena bilansowa nieruchomości obrotowych

Nieruchomości obrotowe związane są przede wszystkim z tzw. branżą Real Estate – głównie deweloperską. Treść ekonomiczna aktywów oraz charakter prowadzonej przez te podmioty działalności klasyfikują nieruchomości obrotowe do rzeczowych aktywów obrotowych jednostki, przez które rozumie się m.in. wytworzone lub przetworzone przez jednostkę produkty gotowe (wyroby i usługi) zdadne do sprzedaży lub w toku produkcji, półprodukty oraz towary nabyte w celu odsprzedaży w stanie nieprzetworzonym<sup>29</sup>. Aktywa te są przeznaczone do zbycia lub zużycia w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego lub w ciągu normalnego cyklu operacyjnego właściwego dla danej działalności, jeżeli trwa on dłużej niż 12 miesięcy. Sklasyfikowanie danej nieruchomości do towarów, produktów gotowych lub w trakcie produkcji zależy wyłącznie od zamierzonego w przedsiębiorstwie sposobu jej wykorzystania.

W praktyce najczęściej mamy do czynienia z produktami gotowymi (zakończone inwestycje budowlane, np. lokale mieszkalne przeznaczone do zbycia) bądź w trakcie produkcji (inwestycje deweloperskie w trakcie realizacji, np. budowa osiedla mieszkaniowego). Rzeczowe składniki aktywów obrotowych wycenia się na dzień bilansowy według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy<sup>30</sup>. Biorąc pod uwagę charakter deweloperskiego procesu inwestycyjnego, zasadnym wydaje się zastosowanie do wyceny bilansowej modelu opartego na koszcie wytworzenia. Koszt wytworzenia produktu obejmuje koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu. Koszty bezpośrednie obejmują wartość zużytych materiałów bezpośrednich, koszty pozyskania i przetworzenia związane bezpośrednio z produkcją i inne koszty poniesione w związku z doprowadzeniem

<sup>29</sup> Art. 3, ust. 1, pkt 19 ustawy o rachunkowości, op. cit.

<sup>30</sup> Ibid., art. 28, ust. 1, pkt 6.



produktu do postaci i miejsca, w jakich się znajduje w dniu wyceny<sup>31</sup>. Należy jednak pamiętać, iż w przypadkach uzasadnionych niezbędnym, długotrwałym przygotowaniem towaru lub produktu do sprzedaży bądź długim okresem wytwarzania produktu – a taki charakter ma najczęściej inwestycja deweloperska – cenę nabycia lub koszt wytworzenia jednostka może zwiększyć o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania i związanych z nimi różnic kursowych, pomniejszone o przychody z tego tytułu<sup>32</sup>. Przy wycenie bilansowej nieruchomości obrotowych jednostka winna również analizować zasadność tworzenia odpisów aktualizujących w związku z trwałą utratą wartości tych aktywów. Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości obrotowych odnoszone są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych<sup>33</sup>, tym samym wpływają na wynik finansowy.

## Podsumowanie

Nieruchomości stanowią jeden z fundamentalnych komponentów zasobu materialnego jednostek, zarówno sfery publicznej, jak i prywatnej. Decydujące znaczenie dla prezentacji w bilansie podmiotu ma ich podział według sposobu ekonomicznego, tj. gospodarczego wykorzystania na trzy grupy: operacyjne, inwestycyjne oraz obrotowe.

Rachunkowość dopuszcza w przypadku niektórych grup nieruchomości dopasowanie reguł wyceny bilansowej do potrzeb jednostki, aby jej sprawozdania finansowe jak najlepiej odzwierciedlały rzeczywistość gospodarczą, w której funkcjonuje. Wybór określonego sposobu wyceny bilansowej ma istotny wpływ na wielkości prezentowane w sprawozdaniu finansowym. Jednostki winny zatem w swojej polityce rachunkowości precyzyjnie określić wszelkie zasady odnoszące się do niniejszego obszaru. Mechanizm wyceny bilansowej nie powinien w żadnym przypadku zmierzać do kreowania obrazu podmiotu, lecz służyć koncepcji wiernego i rzetelnego przedstawienia jego sytuacji majątkowo-finansowej. Odbiorcy zewnętrzni i wewnętrzni powinni mieć racjonalną pewność, że kierownictwo dokłada wszelkich starań do spełnienia ich oczekiwań w zakresie przejrzystości niniejszych sprawozdań, gdyż na ich podstawie podejmują wiele istotnych decyzji gospodarczych.

---

<sup>31</sup> Ibid., art. 28, ust. 3.

<sup>32</sup> Ibid., art. 28, ust. 4.

<sup>33</sup> Ibid., art. 34, ust. 5.

## Literatura

### Wydawnictwa zwarte

Gabruszewicz W., Remlein M., *Sprawozdanie finansowe przedsiębiorstwa jednostkowe i skonsolidowane*, PWE, Warszawa 2011.

Konowalczuk J., *Wycena nieruchomości przedsiębiorstw*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2009.

Poniatowska L., *Wartość godziwa i jej zastosowanie w wycenie bilansowej aktywów i zobowiązań według regulacji krajowego prawa rachunkowości*, w: *Za i przeciw wartości godziwej w rachunkowości. Problemy stosowania i wykorzystania wartości godziwej*, red. H. Buk, A. Kostur, Wydawnictwo UE w Katowicach, Katowice 2012.

Seredyński R., Szaruga K., Dziedzica M., Lenarcik A., *Operacje gospodarcze w praktyce księgowej. Wycena i ujęcie na kontach według polskiego prawa bilansowego (w tym KSR), MSR/MSSF, prawa podatkowego*, Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr Sp. z o.o., Gdańsk 2011.

### Akty prawne

Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 2 (KSWS 2), Wycena do celów sprawozdań finansowych w rozumieniu Ustawy o rachunkowości.

Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, Dz.U. z 2002 r., nr 76, poz. 694 z późn. zm.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. z 1997 r., nr 115, poz. 741 z późn. zm.

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz.U. z 1964 r., nr 16, poz. 93 z późn. zm.

Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, Dz.U. z 2000 r., nr 54, poz. 654 z późn. zm.

## THE ACCOUNTING POLICY IN THE FIELD OF REAL ESTATE APPRAISAL

### Summary

The real estate is one of the fundamental components of the material resource of entities, both public sphere and the private sector. The decisive factor for the presentation in the balance sheet of the entity is the breakdown by economic way, ie. economic use of three groups: operational, investment and assets.

The accountancy allows for some real estate groups to fit the balance sheet valuation rules to the needs of the individual, that the financial statements best reflects the economic reality in which it operates. The choice of a particular method of valuation of the balance sheet has a significant impact on the values presented in the financial state-

ments. The units should therefore in its accounting policies precisely define all the rules related to this area. The mechanism of the balance sheet valuation should not tend to create an image of the entity in any case, but used the concept of true and fair view of the assets and financial situation. Both external and internal recipients should have reasonable assurance that management makes every effort to meet their expectations in terms of transparency of these reports, because they take a number of important economic decisions on the basis of the reports.