

**Katarzyna Tkocz-Wolny**

Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

# **POLITYKA RACHUNKOWOŚCI W ZAKRESIE NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH**

## **Wprowadzenie**

Przedsiębiorstwo dysponuje instrumentami wpływania na zawartość informacyjną sprawozdania często niezależnie od przebiegu realnych procesów. Instrumenty te są prawami wyboru jednego z dwóch lub kilku rozwiązań danego problemu rachunkowości, oczywiście dopuszczonych przepisami prawa bilansowego.

Obiektem, w przypadku którego może być mowa o wariantowych rozwiązaniach, są nieruchomości. Rosnące zainteresowanie inwestorów rynkiem nieruchomości doprowadziło do wyeksponowania nowych funkcji nieruchomości. Obok dotychczas podstawowej – użytkowej ważne stały się, szczególnie z punktu widzenia inwestora, funkcja dochodowa i lokacyjna, czyniąc nieruchomość dobrem ekonomicznym mającym charakter inwestycyjny.

Celem zasadniczym artykułu jest stwierdzenie, że polityka bilansowa w zakresie nieruchomości wywiera wpływ na zawartość informacyjną sprawozdania finansowego przedsiębiorstwa pod warunkiem, że prawo bilansowe zawiera przepisy pozwalające na wariantowe rozwiązania.

## **1. Polityka rachunkowości a polityka bilansowa**

Rachunkowość jako system informacyjny jednostek gospodarujących dąży do stworzenia poprawnego opisu wszystkich aspektów funkcjonowania podmiotu. Poprzez odpowiednie działania w rachunkowości można stworzyć całościowy obraz liczbowy podmiotu gospodarującego, nazywany modelem sprawozdawczym. Elementami takiego modelu są schematy przedstawiające majątek jednostki, tworzenie wyniku finansowego oraz strumieni pieniężnych, czyli bilans, rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych.

Świadomość, że sprawozdanie finansowe, które jest ukoronowaniem rachunkowości, odwzorowuje sytuację majątkową, finansową i dochodową przedsiębiorstwa z jednej strony, a istnienie ustawowo dopuszczalnych możliwości alternatywnych rozwiązań klasyfikacji, wyceny i prezentacji składników w sprawozdaniu finansowym z drugiej strony powoduje, że jednostki gospodarcze w coraz większym stopniu wykorzystują instrumenty polityki bilansowej w kreowaniu sprawozdawczego obrazu firmy.

Wdrożenie i uruchomienie sprawnego systemu rachunkowości w jednostce gospodarczej wymaga przyjęcia określonej strategii postępowania, która jest rezultatem realizowanej polityki rachunkowości. W literaturze przedmiotu można spotkać określenia „polityka rachunkowości” i „polityka bilansowa”. Pojęcia te są różnie definiowane, wyznacza się im różny zakres przedmiotowy i przypisuje różne znaczenia, ale są ze sobą powiązane<sup>1</sup>. Wywodzą się one z dwóch różnych modeli rachunkowości, „polityka rachunkowości” – z anglosaskiego, „polityka bilansowa” – z kontynentalnego. W polskiej literaturze pojęcia te stosowane są bardzo często zamiennie. Interpretując jednak definicje tych terminów można powiedzieć, że różnią się nieco zakresem przedmiotowym i pojęcie polityki rachunkowości wydaje się szerszym od pojęcia polityki bilansowej. Pierwsza z nich obejmuje cały system rachunkowości przedsiębiorstwa, czyli politykę księgową (prowadzenie ksiąg rachunkowych), jak i politykę rocznego sprawozdania finansowego, natomiast druga odnosi się głównie do rocznego sprawozdania.

Polityka rachunkowości została zdefiniowana m.in. w Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości nr 8, gdzie stwierdzono, że są to konkretne zasady, metody, konwencje, reguły i praktyki przyjęte przez jednostkę gospodarczą przy sporządzaniu i prezentacji sprawozdań finansowych<sup>2</sup>. Natomiast w ustawie o rachunkowości znajduje się objaśnienie, że przez przyjęte zasady (politykę) rachunkowości rozumie się wybrane i stosowane przez jednostkę, odpowiednie do jej działalności rozwiązania dopuszczone przepisami ustawy i zapewniające wymaganą jakość sprawozdań finansowych<sup>3</sup>.

Spotkać się można także z poglądem, iż polityka rachunkowości jest zbiorem standardów rachunkowości, opinii, interpretacji, reguł oraz przepisów wy-

<sup>1</sup> M. Florczak, *Polityka rachunkowości a polityka podatkowa przedsiębiorstw w gospodarce rynkowej*, w: *Rachunkowość w gospodarce rynkowej. Nauka i praktyka. Materiały konferencyjne*, część 1, AE w Katowicach, Katowice 1997, s. 113.

<sup>2</sup> Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”, Rozporządzenie Komisji (WE) nr 1126/2008 z dnia 3 listopada 2008 r. przyjmujące określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady (tekst jednolity z późn. zm.).

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, Dz.U. z 2013 r., poz. 330, 613 (zwana dalej Uor), art. 3, ust. 1, pkt. 11.

korzystywanych przez przedsiębiorstwa w ich sprawozdawczości finansowej<sup>4</sup>, a polityka konkretnego przedsiębiorstwa obejmuje „sposoby stosowania tych spośród zasad, które w ocenie kierownictwa jednostki są najbardziej odpowiednie w danych okolicznościach do przedstawienia rzetelnego obrazu pozycji finansowej, zmian pozycji finansowej oraz rezultatów operacji w zgodzie z ogólnie akceptowanymi zasadami rachunkowości, które wobec tego zostały przyjęte do celów przygotowania sprawozdań finansowych”<sup>5</sup>.

Politykę rachunkowości definiuje się również jako przyjęty przez jednostkę sposób prowadzenia rachunkowości, w ramach wyznaczonych przez prawo, polegający na wyborze i konsekwentnym stosowaniu przez przedsiębiorstwo specyficznych zasad, reguł, metod, procedur rachunkowości, które w opinii zarządu są odpowiednie do sytuacji firmy i najlepiej przedstawiają jej obraz finansowy<sup>6</sup>.

Termin polityki bilansowej wywodzi się z literatury niemieckiej. Pod pojęciem polityki bilansowej rozumie się „(...) ogół zgodnych z prawem decyzji podmiotu gospodarczego, mających na celu takie ukształtowanie wykazywanych w bilansie: wyniku finansowego, majątku, zobowiązań i innych źródeł finansowania, aby zapewnić optymalną realizację założeń gospodarczych. Środkiem tej polityki jest odpowiednie wykorzystanie, przy znajomości teorii bilansowania, przepisów prawnych zezwalających przy sporządzaniu bilansu i wycenie bilansowej na postępowanie według uznania lub na wybór pomiędzy różnymi sposobami postępowania dopuszczonymi przez ustawodawcę”<sup>7</sup>.

„W najszerszym pojęciu polityka bilansowa są to wszystkie przedsięwzięcia podejmowane w trakcie roku obrotowego i podczas sporządzania zamknięcia rocznego (ze względu na systematyczne tworzenie bilansu) mające na celu wpływ na ocenę adresata bilansu i skłonienie go do pożądanych zachowań”<sup>8</sup>.

Zatem wybór i stosowanie przez jednostkę konkretnego sposobu postępowania, określonego przez nadrzędne i szczegółowe zasady rachunkowości, składa się na charakterystykę stosowanej przez jednostkę polityki bilansowej. Obiektem szczególnie podlegającym możliwościom wyboru wariantów rozwiązań, a więc stosowaniu polityki bilansowej, są nieruchomości inwestycyjne.

<sup>4</sup> E.A. Hendriksen, M.F. van Breda, *Teoria rachunkowości*, WN PWN, Warszawa 2002, s. 250.

<sup>5</sup> Accounting Principles Board, Opinion 22, Disclosure of Accounting Policies, April 1972, par. 6.

<sup>6</sup> M. Glautier, B. Underdown, *Accounting Theory and Practice*, Pitman Publishing, London 1997, s. 61.

<sup>7</sup> G. Wohe, *Die Handles – und Steuerbilanz*, München 1990, s. 267, cyt. za: K. Sawicki, *Polityka bilansowa i analiza finansowa. Nowoczesne instrumenty zarządzania firmą*, EKSPERT, Wrocław 2001, s. 25.

<sup>8</sup> G. Sieben, M.J. Matschke, E. König, *Bilanzpolitik*, HWR, Stuttgart 1981, s. 225, cyt. za: J. Weber, T. Cebrowska, M. Kufel, *Wprowadzenie do rachunkowości spółek. Bilansowanie majątku i kapitałów*, Bielsko-Biała 1993, s. 182.

## 2. Istota i pojęcie nieruchomości inwestycyjnych

W przypadku, gdy podmioty gospodarcze nabywają lub wytwarzają we własnym zakresie nieruchomości w celach inwestycyjnych, mamy do czynienia z tzw. nieruchomościami inwestycyjnymi. Ponieważ nieruchomości inwestycyjne to obszar, któremu w ustawie o rachunkowości poświęcono niewiele miejsca, dlatego konieczne jest odwoływanie się do Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Przepisy dotyczące ujmowania i wyceny nieruchomości inwestycyjnych zawiera MSR nr 40 „Nieruchomości inwestycyjne”<sup>9</sup>.

Zgodnie z MSR 40 nieruchomość jest nieruchomością inwestycyjną, jeżeli jej właściciel lub leasingobiorca w leasingu finansowym traktuje ją jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje ją w posiadaniu ze względu na przyrost jej wartości, lub też dla obu wymienionych korzyści. Jednocześnie nieruchomość taka nie może być wykorzystywana przy produkcji, dostawach dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych, ani też nie jest przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki<sup>10</sup>.

W przypadku nieruchomości bardzo ważnym problemem jest kwestia ich prawidłowej klasyfikacji, gdyż można je zaliczyć do środków trwałych lub do inwestycji. Pojawia się trudne pytanie: jakiego typu pożytki przynoszą nieruchomości, że należy je uznać za inwestycje? Powołując się na przytoczoną definicję nieruchomości inwestycyjnych, można wnioskować, że obie z wymienionych kategorii aktywów różnią się przeznaczeniem, z jakim jednostka je posiada. Niestety, w przypadku nieruchomości granica pomiędzy przeznaczeniem inwestycyjnym a przeznaczeniem związanym z prowadzeniem działalności operacyjnej bywa płynna i trudna do określenia<sup>11</sup>.

## 3. Wycena nieruchomości inwestycyjnych

W obszarze nieruchomości inwestycyjnych praktyczne możliwości kształtowania pożądaných wielkości w sprawozdaniach finansowych wiążą się z prawami wyboru szczegółowych metod wyceny. W związku z tym, iż zastosowana metoda wyceny nieruchomości inwestycyjnej ma wpływ na jej wartość, ma także wpływ na obraz sytuacji majątkowej i finansowej przedsiębiorstwa prezentowany w sprawozdaniu finansowym.

Podstawą wyceny na dzień bilansowy jest wartość netto nieruchomości inwestycyjnych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami (Uor i MSR 40) nieru-

<sup>9</sup> Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, część A, IFRS Foundation, London 2011.

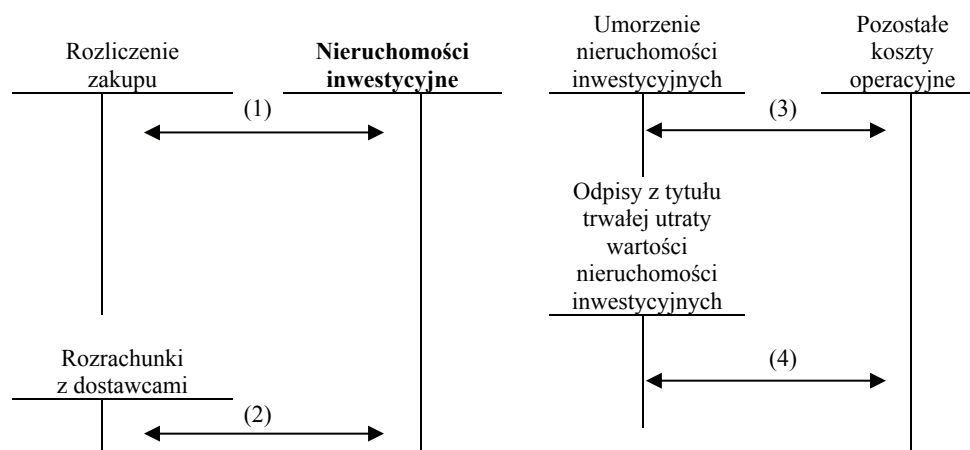
<sup>10</sup> MSR 40, par. 5.

<sup>11</sup> K. Tkocz-Wolny, *Ewidencyjne aspekty w zakresie nieruchomości inwestycyjnych*, „Ekonomika i Organizacja Przedsiębiorstwa” 2009, nr 5 (712), s. 94.

chomości zaliczane do inwestycji wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy, według zasad stosowanych do środków trwałych lub według ceny rynkowej, bądź inaczej określonej wartości godziwej (art. 28, ust. 1, pkt 1, ust. 2, 3, 8 Uor). Zatem w zakresie wyceny bilansowej nieruchomości inwestycyjnych możliwe są dwa alternatywne sposoby ich wyceny, wycena w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszone o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości oraz wycena w wartości godziwej<sup>12</sup>.

Od 1 stycznia 2009 roku Uor i MSR są zgodne co do tego, że konsekwencje wyceny nieruchomości inwestycyjnych są odnoszone na wynik finansowy przez pozostałe przychody/koszty operacyjne. Skutki wynikające ze zmian (wzrostu lub spadku) ich wartości można więc odnosić bezpośrednio na wynik finansowy<sup>13</sup>.

W zależności od przyjętych zasad inne będą konsekwencje ewidencyjne wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Rozwiązania ewidencyjne poszczególnych metod wyceny nieruchomości inwestycyjnych przedstawiają rys. 1 i 2.



Rys. 1. Ujęcie podstawowych operacji związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi wycenianymi na dzień bilansowy według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości

Objaśnienia:

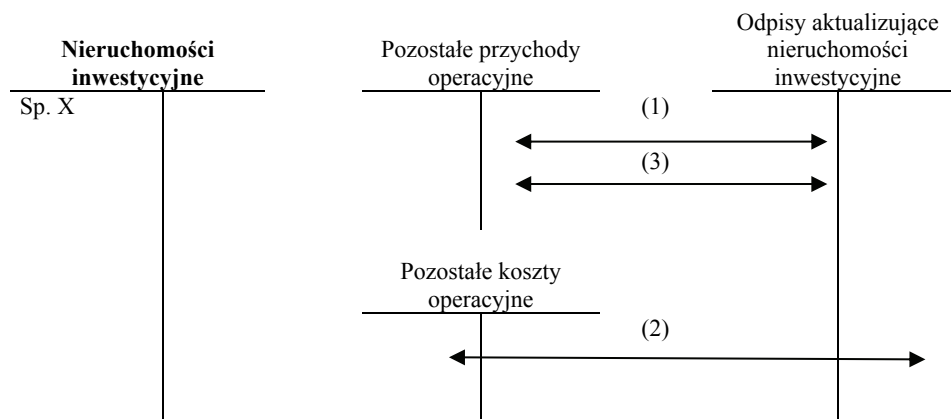
- (1) Zakup nieruchomości inwestycyjnej
- (2) Prowizje i inne opłaty związane bezpośrednio z nabyciem nieruchomości inwestycyjnej
- (3) Odpis umorzeniowy (amortyzacyjny)
- (4) Odpis z tytułu trwałej utraty wartości

Źródło: Opracowanie na podstawie Uor.

<sup>12</sup> J. Gierusz, *Dylematy wyceny inwestycji w nieruchomości*, „Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości” 2009, nr 53 (109), s. 51.

<sup>13</sup> K. Tkocz-Wolny, *Problemy szczególne ujęcia i wyceny nieruchomości inwestycyjnych w rachunkowości*, w: *Rachunkowość – sztuka pomiaru i komunikowania*, Oficyna Wydawnicza SGH w Warszawie, Warszawa 2011, s. 515.

W przypadku, gdy wycena bilansowa nieruchomości inwestycyjnych dokonywana jest według zasad stosowanych do środków trwałych, skutki tej wyceny wpływają zarówno na bilans, jak i rachunek zysków i strat. W związku z tym wartość netto nieruchomości inwestycyjnych wchodzących w skład aktywów trwałych może być podstawą oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki dokonywanej na podstawie analizy pionowej bilansu, jak i analizy wskaźnikowej. Struktura aktywów dostarcza bowiem informacji na temat ewentualnego zabezpieczenia dla przyszłych zobowiązań, ogólnego poziomu płynności i elastyczności przedsiębiorstwa. Jeżeli natomiast chodzi o koszty i przychody w zakresie aktywów trwałych, tym samym nieruchomości inwestycyjnych, przedsiębiorstwo ma możliwość oddziaływania głównie na wysokość i strukturę wyniku finansowego, który z kolei stanowi miarę obecnej i przyszłej siły dochodowej jednostki.



Rys. 2. Ujęcie podstawowych operacji związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi wycenianymi na dzień bilansowy według wartości godziwej

Objaśnienia:

- (1) Przeszacowanie wartości inwestycji do wartości rynkowej – wzrost wartości na koniec pierwszego okresu sprawozdawczego
- (2) Przeszacowanie wartości inwestycji do wartości rynkowej – spadek wartości na koniec drugiego okresu sprawozdawczego
- (3) Przeszacowanie wartości inwestycji do wartości rynkowej – wzrost wartości na koniec trzeciego okresu sprawozdawczego

Źródło: Na podstawie Uor i MSR.

W przypadku, gdy nieruchomości inwestycyjne są wyceniane w wartości godziwej i skutki tej wyceny ujmowane są wynikowo, efekty tej wyceny mogą stanowić podstawę ogólnej i szczegółowej oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki dokonywanej jedynie na podstawie analizy rachunku zysków i strat.

Istotnym problemem związanym z wyceną, a dotyczącym nieruchomości inwestycyjnych, są przekwalifikowania poszczególnych nieruchomości do lub z nieruchomości inwestycyjnych. Przekwalifikowania mogą dotyczyć zamiany nieruchomości na środki trwałe lub zapasy oraz przekwalifikowania środków trwałych lub zapasów na nieruchomości inwestycyjne.

Uor nie określa zasad wyceny inwestycji i ujęcia skutków jej przeszacowania w momencie przekwalifikowania nieruchomości do nieruchomości inwestycyjnych z innych kategorii aktywów<sup>14</sup>. Natomiast MSR dokładnie określają przypadki, kiedy może być mowa o przeniesieniu poszczególnych nieruchomości do lub z nieruchomości inwestycyjnych.

W związku z tym wyżej wymienionych przeniesień dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez:

- rozpoczęcie użytkowania nieruchomości przez właściciela – w przypadku przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnej do nieruchomości zajmowanej przez właściciela,
- rozpoczęcie dostosowywania nieruchomości do sprzedaży – w przypadku przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnej do zapasów,
- zakończenie użytkowania nieruchomości przez właściciela – w przypadku przeniesienia nieruchomości zajmowanej przez właściciela do nieruchomości inwestycyjnych,
- oddanie nieruchomości stronie trzeciej w leasing operacyjny – w przypadku przeniesienia z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych<sup>15</sup>.

Warto pamiętać o tym, że jednostka gospodarcza jest zobowiązana do przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do zapasów tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu użytkowania danej nieruchomości, udowodniona przez rozpoczęcie dostosowywania nieruchomości do sprzedaży. W przypadku, gdy jednostka zdecyduje się na sprzedaż nieruchomości, która nie zostanie poprzedzona jej dostosowywaniem, jednostka traktuje tę nieruchomość jako nieruchomość inwestycyjną aż do czasu usunięcia jej z ksiąg (wyeliminowania z aktywów), a więc nie zalicza jej do zapasów. Podobna sytuacja ma miejsce, gdy jednostka rozpoczyna modernizację już istniejącej nieruchomości inwestycyjnej z intencją dalszego jej użytkowania jako nieruchomości inwestycyjnej. Wówczas nieruchomość ta pozostaje nieruchomością inwestycyjną i nie jest przekwalifikowywana do nieruchomości zajmowanych przez właściciela na czas prowadzenia modernizacji<sup>16</sup>.

<sup>14</sup> D. Bednarski, D. Gałązka, B. Hudziak, P. Kędzia, G. Maślanko, M. Ratajczak, R. Śmigórski, *Środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, inwestycje w nieruchomości*, ODDK, Gdańsk 2004, s. 243.

<sup>15</sup> MSR 40, par. 57.

<sup>16</sup> MSR 40, par. 58.

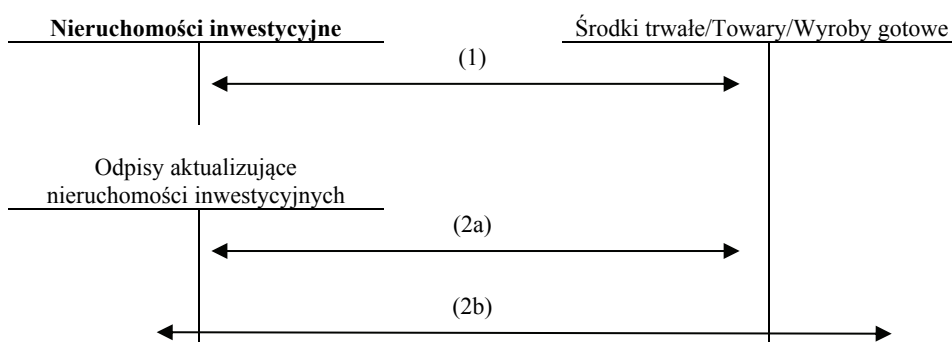
W przypadku, gdy wycena nieruchomości inwestycyjnych opiera się na modelu ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, przeniesienia pomiędzy nieruchomościami inwestycyjnymi, nieruchomościami zajmowanymi przez właściciela i zapasami nie powodują zmian ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tej nieruchomości dla celów wyceny i ujawniania informacji<sup>17</sup>.

Jeżeli wycena nieruchomości inwestycyjnych odbywa się na podstawie modelu wartości godziwej, to przekwalifikowania przebiegają według szczególnych zasad.

Pierwszym typem konwersji jest przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej do środków trwałych i na zapasy.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej wykazywanej w wartości godziwej do nieruchomości zajmowanych przez właściciela lub do zapasów, zakładany koszt tej nieruchomości, który zostanie przyjęty dla celów jej ujęcia, równy jest wartości godziwej tej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania<sup>18</sup>.

Zapisy związane z taką operacją gospodarczą obrazuje rys. 3.



Rys. 3. Przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej do środków trwałych i zapasów

Objaśnienia:

- (1) Pierwotna wartość nieruchomości inwestycyjnej przeniesionej do środków trwałych
- (2) Korekta pierwotnej wartości księgowej nieruchomości inwestycyjnej wynikająca z bilansowej wyceny tej nieruchomości w wartości godziwej:
  - a) dodatnia,
  - b) ujemna

Źródło: Na podstawie Uor.

Kolejnym typem konwersji jest przekwalifikowanie środków trwałych na nieruchomości inwestycyjne. Warto pamiętać, że do dnia przeniesienia środek trwały był użytkowany w podstawowej działalności operacyjnej, czyli był amór-

<sup>17</sup> MSR 40, par. 59.

<sup>18</sup> MSR 40, par. 60.

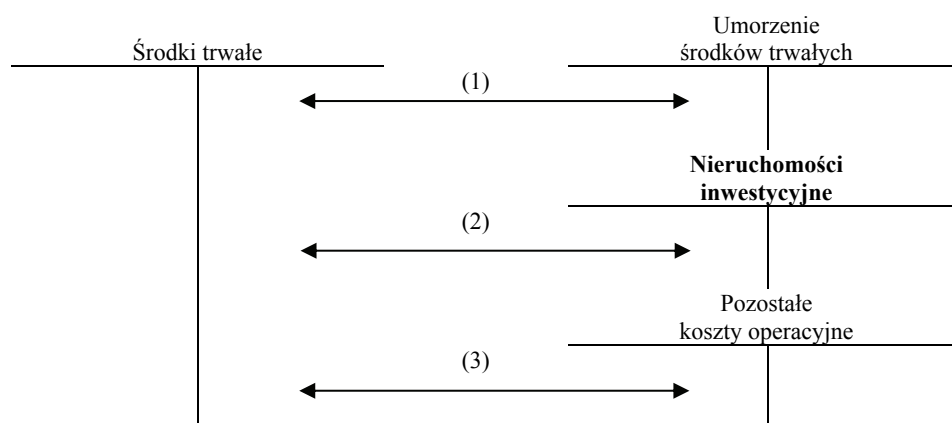


tyzowany i – ewentualnie – przeszacowany z uwagi na trwałą zmianę jego wartości. W rezultacie wykazywany był w bilansie w wartości księgowej netto, uwzględniającej – obok wartości początkowej – wszelkie dodatnie i ujemne korekty tej wartości. W momencie przekwalifikowania tak wycenianego środka trwałego na nieruchomość inwestycyjną musi on być powtórnie oszacowany za pomocą modelu wartości godziwej.

Na dzień przekwalifikowania ustala się różnicę między wartością księgową netto takiego obiektu a jego oszacowaną wartością godziwą, różnica ta traktowana jest jako przeszacowanie, czyli trwała zmiana wartości, którą można interpretować następująco:

- jeśli wartość godziwa obiektu jest niższa od jego wartości księgowej netto, to różnica między tymi wartościami wpływa na wynik finansowy, zmniejszając lub
- jeśli wartość godziwa obiektu jest wyższa od jego wartości księgowej netto, to różnica między tymi wartościami wpływa na wynik finansowy, zwiększając go.

Procedury ewidencyjne związane z przeniesieniem środka trwałego do nieruchomości inwestycyjnych przedstawiają rys. 4 i 5.

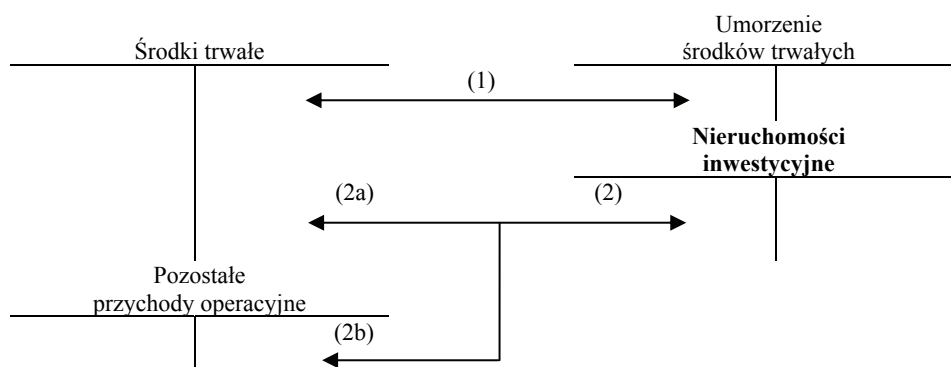


Rys. 4. Przekwalifikowanie środków trwałych do nieruchomości inwestycyjnych w przypadku, gdy wartość godziwa obiektu jest niższa od jego wartości księgowej netto

Objaśnienia:

- (1) Ujęcie dotychczasowego umorzenia środka trwałego
- (2) Ujęcie wartości godziwej przekwalifikowanego środka trwałego
- (3) Ujęcie kwoty zmniejszenia wartości bilansowej aktywów

Źródło: Ibid.



Rys. 5. Przekwalifikowanie środków trwałych do nieruchomości inwestycyjnych w przypadku, gdy wartość godziwa obiektu jest wyższa od jego wartości księgowej netto

Objaśnienia:

- (1) Ujęcie dotychczasowego umorzenia środka trwałego
- (2) Ujęcie wartości godziwej przekwalifikowanego środka trwałego:
  - a) wartość księgowa netto przekwalifikowywanego środka trwałego,
  - b) ujęcie różnicy pomiędzy wartością godziwą przekwalifikowywanego środka trwałego a jego wartością księgową

Źródło: Ibid.

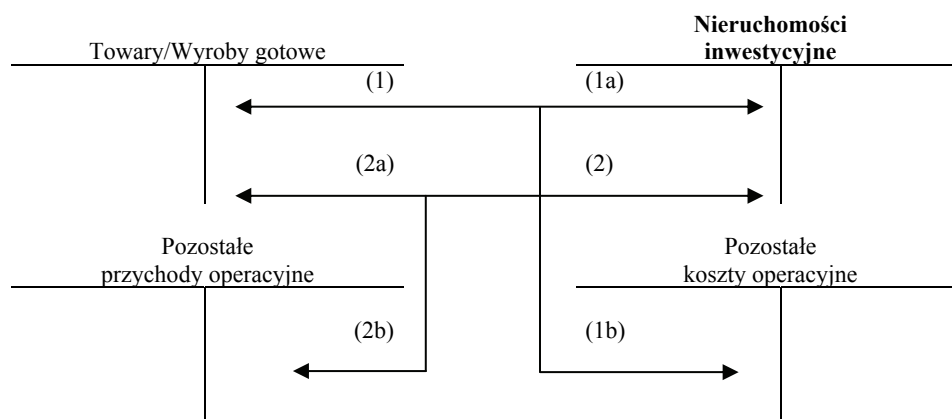
Następnym typem konwersji jest przekwalifikowanie zapasów na nieruchomości inwestycyjne. Wartość bilansowa zapasów nie musi być równa wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, ponieważ:

- wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych może być wyższa od bilansowej wyceny konwertowanych zapasów,
- wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej może być niższa od bilansowej wyceny konwertowanych zapasów.

Omówione różnice, w dniu przeniesienia zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, wpływają na koszty i przychody bieżącego okresu<sup>19</sup>. Księgowania związane z tą formą pozyskania nieruchomości inwestycyjnych przedstawia rys. 6.

Omawiając przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnych, należy odpowiedzieć również na pytanie, czy istnieje prawo do zmiany inwestycji niefinansowych długoterminowych na krótkoterminowe i odwrotnie, pamiętając o tym, iż powodem takiego przekwalifikowania może być jedynie zamiana zasad polityki inwestycyjnej prowadzonej przez jednostkę, a nie kwestia terminu wymagalności.

<sup>19</sup> M. Gmytrasiewicz, A. Karmańska, *Rachunkowość finansowa*, Difin, Warszawa 2002, s. 343.



Rys. 6. Przeniesienie zapasów do nieruchomości inwestycyjnych

Objaśnienia:

- (1) Ujęcie bilansowej wartości zapasów przekwalifikowanych na nieruchomości inwestycyjne składającej się z:
  - a) niższej od niej wartości godziwej nieruchomości,
  - b) „ubytku” wartości aktywów wpływającego na koszty danego okresu
- (2) Ujęcie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej przekwalifikowanej z zapasów składającej się z:
  - a) bilansowej wartości zapasów,
  - b) „nadwyżki” wartości aktywów wpływającej na przychody danego okresu

Źródło: M. Gmytrasiewicz, *Aktywa inwestycyjne przedsiębiorstw*, Difin, Warszawa 2002, s. 189.

Biorąc pod uwagę przepis zawarty w Uor<sup>20</sup>, który mówi, że do aktywów obrotowych zalicza się tę część, która w przypadku aktywów rzeczowych obejmuje aktywa przeznaczone do zbycia lub zużycia w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego oraz definicję rzeczowych aktywów obrotowych<sup>21</sup>, które ustawodawca definiuje jako materiały nabyte w celu zużycia na własne potrzeby, wytworzone lub przetworzone przez jednostkę produkty gotowe zdolne do sprzedaży lub w toku produkcji, półprodukty i towary nabyte w celu odsprzedaży w stanie nieprzetworzonym oraz patrząc na układ bilansu, można stwierdzić, że nieruchomości inwestycyjne należy zaliczać do aktywów trwałych, nawet w przypadku intencji ich zbycia w ciągu najbliższego roku. Za takim ujęciem przemawiają również zasady wyceny przyjęte dla tej grupy inwestycji niefinansowych<sup>22</sup>.

Przyjmując założenie, że nieruchomości są obligatoryjnie traktowane jako aktywa trwałe, w ich przypadku problem przekwalifikowania inwestycji niefinansowych długoterminowych na krótkoterminowe i odwrotnie nie wystąpi.

<sup>20</sup> Art. 3, ust. 1, pkt 18a Uor.

<sup>21</sup> Art. 3, ust. 1, pkt 19 Uor.

<sup>22</sup> I. Kumor, *Zasady wyceny i prezentacji inwestycji w aktywa niefinansowe. Standardy rachunkowości wobec wyzwań współczesnej gospodarki*, tom II, *Analiza standardów rachunkowości*, red. Z. Messner, AE w Katowicach, Katowice 2006, s. 239.

## Podsumowanie

Przeprowadzone rozważania na temat polityki bilansowej w zakresie nieruchomości inwestycyjnych pozwalają na sformułowanie pewnych wniosków.

Pierwszym jest stwierdzenie, że traktowanie przez przedsiębiorców ceny nabycia (kosztu wytworzenia) i wartości godziwej jako alternatywnych dla wyceny nieruchomości inwestycyjnych oznacza, że porównywalne obiekty mogą być ujęte w księgach rachunkowych dwóch polskich przedsiębiorstw w zupełnie inny sposób. Ponadto występująca dwoistość regulacji rachunkowości w Polsce powoduje, że wycena nieruchomości inwestycyjnych może podlegać różnym regulacjom prawnym w zależności od tego, czy podmiot spełnia wymogi do stosowania norm MSR/MSSF, czy podlega regulacjom Uor. Rozbieżności dotyczące zastosowanych metod wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz ujęcia skutków tej wyceny mogą prowadzić do diametralnie różnych ocen sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki. Rozbieżności w ocenie dokonywanej przez odbiorców zewnętrznych sprawozdania mogą prowadzić również do różnej oceny jakości informacji, jak i spełnienia nadrzędnej zasady *true and fair view*.

Wniosek drugi odnosi się do treści ekonomicznej wyceny dokonanej przez przedsiębiorstwa, prezentowanej w sprawozdaniach finansowych, która to bazuje na wartości będącej podstawową kategorią ekonomii rynkowej. Traktowanie modelu ceny nabycia (kosztu wytworzenia) i wartości godziwej jako alternatywnych oznacza możliwość wyboru pomiędzy wartością historyczną i wartością bieżącą. Tym samym możliwość wyboru metody wyceny nieruchomości inwestycyjnych można uznać za materialny instrument polityki bilansowej. Trzeba podkreślić, że model wyceny w wartości godziwej stwarza szersze możliwości oddziaływania na treść informacyjną sprawozdania finansowego niż model wyceny według wartości historycznych, wynikających z ksiąg rachunkowych podmiotu. Dzieje się tak, gdyż nieodzownym elementem wyceny w wartościach godziwych jest możliwość uwzględnienia w wycenie subiektywnych odczuć dokonującego pomiaru wartości oraz konieczność dokonywania w wielu przypadkach przybliżeń i szacunków.

## Literatura

Accounting Principles Board, Opinion 22, Disclosure of Accounting Policies, April 1972, par. 6.

Bednarski D., Gałązka D., Hudziak B., Kędzia P., Maślanko G., Ratajczak M., Śmigórski R., *Środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, inwestycje w nieruchomości*, ODDK, Gdańsk 2004.

- Florczak M., *Polityka rachunkowości a polityka podatkowa przedsiębiorstw w gospodarce rynkowej*, w: *Rachunkowość w gospodarce rynkowej. Nauka i praktyka. Materiały konferencyjne*, część 1, AE w Katowicach, Katowice 1997.
- Gierusz J., *Dylematy wyceny inwestycji w nieruchomości*, „Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości” 2009, nr 53 (109).
- Glautier M., Underdown B., *Accounting Theory and Practice*, Pitman Publishing, London 1997.
- Gmytrasiewicz M., *Aktywa inwestycyjne przedsiębiorstw*, Difin, Warszawa 2002.
- Hendriksen E.A., van Breda M.F., *Teoria rachunkowości*, WN PWN, Warszawa 2002.
- Kumor I., *Zasady wyceny i prezentacji inwestycji w aktywa niefinansowe. Standardy rachunkowości wobec wyzwań współczesnej gospodarki*, tom II, *Analiza standardów rachunkowości*, red. Z. Messner, AE w Katowicach, Katowice 2006.
- Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, część A, IFRS Foundation, London 2011.
- Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”. Rozporządzenie Komisji (WE) nr 1126/2008 z dnia 3 listopada 2008 r. przyjmujące określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady (tekst jednolity z późn. zm.).
- Sawicki K., *Polityka bilansowa i analiza finansowa. Nowoczesne instrumenty zarządzania firmą*, EKSPERT, Wrocław 2001.
- Sieben G., Matschke M.J., König E., *Bilanzpolitik*, HWR, Stuttgart 1981.
- Tkocz-Wolny K., *Ewidencyjne aspekty w zakresie nieruchomości inwestycyjnych*, „Ekonomika i Organizacja Przedsiębiorstwa” 2009, nr 5 (712).
- Tkocz-Wolny K., *Problemy szczególne ujęcia i wyceny nieruchomości inwestycyjnych w rachunkowości*, w: *Rachunkowość – sztuka pomiaru i komunikowania*, Oficyna Wydawnicza SGH w Warszawie, Warszawa 2011.
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, Dz.U. z 2013 r., poz. 330, 613.
- Weber J., Cebrowska T., Kufel M., *Wprowadzenie do rachunkowości spółek. Bilansowanie majątku i kapitałów*, Bielsko-Biała 1993.
- Wohe G., *Die Handles – und Steuerbilanz*, München 1990.

## ACCOUNTING POLICY IN REGARD TO INVESTMENT PROPERTIES

### Summary

A company is in possession of instruments that frequently allow it to shape contents of financial statements independently from real life processes. These instruments arise from the right to choose between two or more solutions allowed by balance sheet saw, to a given accounting problem.

The object, which allows for use of such alternative solution, is real estate.

Growing interest of entrepreneurs in real estate market exposed novel functions of realty. Profitability as well as location emerged as important factors, besides purely utilitarian function of real estate, enabling it to become an investment opportunity.