

Magdalena Głębocka

WYCENA INWESTYCJI W AKTYWA NIEFINANSOWE W POLSKIEJ USTAWIE O RACHUNKOWOŚCI I MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDACH RACHUNKOWOŚCI

Wstęp

Inwestycje w aktywa niefinansowe stanowią nowe zagadnienie, które pojawiło się w znowelizowanym prawie bilansowym. Zawarte w Ustawie o rachunkowości¹ regulacje nie są wystarczające, co może rodzić wiele wątpliwości wśród praktyków co do sposobu klasyfikacji i wyceny inwestycji w aktywa niefinansowe. Jest to problem, który z upływem czasu nabiera coraz większej wagi, ponieważ realia gospodarcze, sytuacja na rynku finansowym, skłaniają podmioty gospodarcze do lokowania wolnych kapitałów na rynku nieruchomości. Równocześnie brak jednoznacznych regulacji w prawie bilansowym, dodatkowo bardzo często rozbieżnych z podejściem podatkowym, może zniechęcać do takiej formy inwestowania. Odpowiedzi na pojawiające się pytania można doszukiwać się w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości, chociaż należy zdawać sobie sprawę z istniejących, fundamentalnych różnic pod tym względem pomiędzy polskim i międzynarodowym prawem o rachunkowości.

¹ Ustawa z 29 września 1994 r. o rachunkowości, Dz.U. z 1994 r. Nr 121, poz. 591 z późn. zm.: Dz.U. z 1997 r. Nr 32, poz. 183; Dz.U. z 1997 r. Nr 88, poz. 554 Nr 118, poz. 754 Nr 139, poz. 934 Nr 140, poz. 939 Nr 141, poz. 945; Dz.U. z 1998 r. Nr 106, poz. 668 Nr 107, poz. 669; Dz.U. z 1999 r. Nr 9, poz. 75 Nr 83, poz. 931; Dz.U. z 2000 r. Nr 60, poz. 703 Nr 94, poz. 1037 Nr 113, poz. 1186; Dz.U. z 2001 r. Nr 102, poz. 1117 Nr, poz. 1195; Dz.U. z 2003 r. Nr 139, poz. 1324 Nr 229, poz. 2276 i 2277, zwana dalej w tekście uor.

1. Inwestycje w aktywa niefinansowe – zakres pojęcia a metody wyceny

Nowelizacja prawa bilansowego wprowadziła nowe znaczenie pojęcia inwestycje, które przybliży ekonomiczną istotę procesu inwestowania.

Przez pojęcie **inwestycje** rozumie się w prawie bilansowym (art. 3 ust. 1 pkt 17 uor) aktywa **nabyte** w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z:

- przyrostu wartości tych aktywów,
- uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub
- innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej.

Analiza przytoczonej definicji wskazuje, że do inwestycji można zaliczyć jedynie aktywa spełniające równocześnie trzy warunki:

- zostały nabyte,
- generują bezpośrednio korzyści ekonomiczne w postaci odsetek (od udzielonych pożyczek, obligacji nabytych, lokat założonych), dywidend (z tytułu posiadanych obcych akcji lub udziałów w innych podmiotach), innych pożytków (czynszów z najmu lub dzierżawy), zysków z transakcji handlowych (sprzedaży gruntów po cenie przewyższającej cenę zakupu),
- celem nabycia aktywów jest generowanie wymienionych wcześniej korzyści ekonomicznych.

Uor zawiera otwartą listę, obejmującą m.in. inwestycje w aktywa niefinansowe, czyli **te nieruchomości² i wartości niematerialne i praw-**

² Do inwestycji w nieruchomości można zaliczyć przykładowo:

- grunty utrzymywane w celu osiągnięcia korzyści poprzez realizację przyrostu wartości w wyniku ich sprzedaży,
- grunty utrzymywane bez określonego przeznaczenia, które tym samym traktuje się jak wcześniej wymienioną inwestycję,
- budynki lub budowle posiadane przez jednostkę albo użytkowane na podstawie leasingu finansowego, oddane na podstawie co najmniej jednej umowy w najem, przy czym wynajem nieruchomości nie stanowi działalności statutowej jednostki,
- nie użytkowane na własne potrzeby budynki lub budowle, które jednostka utrzymuje w celu oddania w przyszłości w najem na podstawie jednej lub większej liczby umów; por.: I. Iskra: Nieruchomości o charakterze lokaty (inwestycje). „Rachunkowość” 2002, nr 2, s. 6.

ne³, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz zostały **nabyte w celu osiągnięcia** wyżej wymienionych korzyści ekonomicznych (art. 3 ust. 1 pkt 17 uor).

Otwarty charakter definicji pojęcia „inwestycje” nie wyklucza możliwości zaliczenia do długoterminowych lokat innych składników majątku nie posiadających cech aktywów finansowych. Bezsposornie jako lokatę należy traktować nabyte dzieła sztuki czy też metale szlachetne (o ile nie jest to ujęte w działalności statutowej jednostki).

Należy zwrócić uwagę na warunki stawiane aktywom niefinansowym zaliczanym do inwestycji. Głównym kryterium klasyfikacyjnym jest **cel nabycia** (a nie fakt posiadania) i w dalszej konsekwencji sposób generowania korzyści ekonomicznych. Nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji **nie są użytkowane przez jednostkę w ramach jej działalności statutowej** i przynoszą **bezpośrednio**⁴ korzyści ekonomiczne w postaci wzrostu wartości lub innych pożytków. **Warunek nabycia** składnika aktywów zawarty w definicji pojęcia inwestycji można interpretować dosłownie lub też w szerszym znaczeniu. W literaturze przedmiotu dominuje stanowisko, że warunek nabycia jest podstawą zaliczenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych do inwestycji, co w konsekwencji narzuca określony sposób ich wyceny. W opinii innych autorów nie należy zawężać pojęcia inwestycji i pod tym względem można posiłkować się wytycznymi MSR, które nie zawierają tego ograniczenia. Skłaniają się one ku szerszemu rozumieniu procesu inwestowania w aktywa niefinansowe, zezwalającemu na zaliczenie do inwestycji również nieruchomości wytworzonych we własnym zakresie.

Literalna interpretacja definicji pojęcia „inwestycje” wskazuje, że wytworzone we własnym zakresie środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne (np. koszty prac rozwojowych) nie mogą być uznane za inwestycje niefinan-

³ Za długoterminową lokatę kapitału należy uznać również inwestycje w wartości niematerialne i prawne (art. 3 ust. 1 pkt 14 uor), a w szczególności w:

- autorskie prawa majątkowe, prawa pokrewne, licencje, koncesje,
- prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów użytkowych oraz zdobniczych,
- know-how.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 14 uor pod pojęciem „[...] wartości niematerialnych i prawnych rozumie się nabyte przez jednostkę, zaliczane do aktywów trwałych prawa majątkowe nadające się do gospodarczego wykorzystania, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, przeznaczone na potrzeby jednostki. Do wartości niematerialnych i prawnych zalicza się również wartość firmy oraz koszty zakończonych prac rozwojowych. Do wartości niematerialnych i prawnych zalicza się również nabytą wartość firmy oraz koszty prac rozwojowych, te ostatnie nie mogą jednak stanowić inwestycji, ponieważ nie spełniają ustawowego warunku »nabycia«”. Natomiast nabyta wartość firmy, pomimo tego że spełnia wszystkie warunki aktywu zaliczanego do inwestycji, nie może być traktowana jako inwestycja. Wartość firmy powstaje bowiem w momencie nabycia przedsiębiorstwa lub też jego części i jej wartości nie można określić w odizolowaniu od pozostałych aktywów.

⁴ Zasadniczym celem inwestowania w aktywa niefinansowe jest osiągnięcie korzyści ekonomicznych w postaci strumieni dochodów czynszowych i pozaczynszowych generowanych przez nieruchomość lub zysków kapitałowych stanowiących nadwyżkę ceny sprzedaży nad ceną nabycia.

sowe, ponieważ nie spełniają podstawowego warunku wpływającego z definicji – **nabycia**. Zawężenie definicji inwestycji niefinansowych jedynie do nabytych składników wpływa w konsekwencji na sposób ujęcia późniejszych kosztów utrzymania nieruchomości czy też wydatków na jej ulepszenie. Pomimo wprowadzonej nowelizacji uor pod względem zasad wyceny treść pojęcia inwestycje nie uległa zmianie.

Niemniej warto zauważyć, że dopuszczenie wariantu wyceny inwestycji według zasad stosowanych do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych może być argumentem za szerszą interpretacją pojęcia „inwestycje”. W konsekwencji można dojść do wniosku, że wartość nieruchomości inwestycyjnej będą określać koszty jej wytworzenia oraz ulepszenia.

Należy zaznaczyć, że przepisy prawa podatkowego nie definiują pojęcia inwestycji, w bilansie podatkowym odrębnie zostaną wykazane pozycje składowe danej nieruchomości, jak również wartości niematerialne i prawne według zasad obowiązujących przy wycenie oraz prezentacji składników użytkowanych na potrzeby prowadzonej działalności statutowej.

W konsekwencji konstrukcja bilansu podatkowego będzie odmienna od bilansu handlowego. Przyjęcie określonego sposobu aktywowania pozycji nieruchomości lub praw oddziałuje na sposób ich wyceny i tym samym na liczbę dostępnych instrumentów materialnej polityki bilansowej jednostki.

2. Zasady wyceny inwestycji niefinansowych według ustawy o rachunkowości (uor)

2.1. Początkowa wycena inwestycji niefinansowych

Wycena początkowa **inwestycji w aktywa finansowe oraz innych inwestycji** przeprowadzana w momencie ich nabycia lub powstania opiera się przede wszystkim na kategorii **ceny nabycia**⁵ (art. 35 ust. 1 uor). Dopuszcza się

⁵ **Cena nabycia** (art. 28 ust. 12 uor), mająca zastosowanie przede wszystkim w przypadku zawarcia transakcji kupna- sprzedaży, to cena zakupu składnika aktywów, obejmująca:

- kwotę należną sprzedającemu, bez podlegającego odliczeniu podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego, a w przypadku importu powiększona o obciążenia o charakterze publicznoprawnym oraz
- powiększona o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku, składowania lub wprowadzenia do obrotu,

a

- obniżona o rabaty, opusty, inne podobne zmniejszenia i odzyski.

Cena nabycia nieruchomości inwestycyjnej obejmuje również wartość podatku od czynności cywilnoprawnych obciążającego zasadniczo nabywcę.

możliwość wyceny według **ceny zakupu**, jeżeli koszty towarzyszące przeprowadzeniu i rozliczeniu transakcji nie są istotne⁶.

Warto zaznaczyć, że w odniesieniu do **nieruchomości i wartości niematerialnych i prawnych** traktowanych jako inwestycje cena nabycia stanowi podstawową kategorię pomiaru wartości (wyceny) w momencie nabycia tego składnika. Nowelizacja uor wprowadziła dodatkową opcję wyceny bilansowej inwestycji w aktywa niefinansowe według zasad obowiązujących przy wycenie bilansowej środków trwałych i wartości niematerialnych (art. 28 ust. 1 pkt 1a uor⁷). Natomiast, co należy wyraźnie podkreślić, zmianie nie uległa sama definicja pojęcia.

Można postawić pytanie, czy wycenę nieruchomości (wartości niematerialnych i prawnych) o charakterze inwestycyjnym nie należy **ograniczyć** jedynie do kategorii **ceny nabycia**. Przyjęcie wariantu obejmującego również opcję wytworzenia we własnym zakresie jest korzystniejsza z punktu widzenia przedsiębiorstw. Niemniej warto się zastanowić nad poprawnością zastosowania kosztu wytworzenia w kontekście **ustawowego warunku nabycia** aktywu inwestycyjnego. Za zawężeniem tego podejścia przemawia również art. 35 ust. 1 uor wymieniający jedynie cenę nabycia (zakupu) inwestycji⁸. Co więcej, przyjęcie szerszego podejścia (uwzględniającego koszt wytworzenia) doprowadziłoby w konsekwencji do merytorycznej różnicy w treści pojęcia inwestycje. Definicja ustawowa tej kategorii bilansowej wymienia nadal warunek „nabycia”. W przypadku stosowania modelu wyceny inwestycji niefinansowych właściwego dla środków trwałych i wartości niematerialnych oraz prawnych można „obejść” wspomniany warunek. Natomiast zastosowanie modelu wyceny według wartości rynkowych nie stwarza już takich możliwości. Należy zauważyć, że dopuszczenie wariantu wyceny według kosztu wytworzenia zwiększa zakres aktywów, które można zaliczyć do inwestycji niefinansowych.

⁶ Definicja kategorii kosztów transakcji została oparta na regulacjach MSR nr 39. W myśl międzynarodowego prawa o rachunkowości koszty transakcji (§10 MSR nr 39) odpowiadają przyrostowi kosztów, które można bezpośrednio przyporządkować czynności nabycia lub zbycia finansowego składnika aktywów (lub zobowiązania finansowego). Koszty te obejmują opłaty i prowizje wypłacane agentom, doradcom, pośrednikom i maklerom, opłaty nakładane przez agencje regulacyjne oraz giełdy oraz podatki i cła od obrotu (§ 17 MSR nr 39). Zgodnie z regulacjami § 17 MSR nr 39 koszty transakcji nie obejmują premii lub dyskonta od instrumentów dłużnych, kosztów finansowania ani też narzutu wewnętrznych kosztów administracyjnych czy kosztów przechowywania instrumentów.

⁷ Ustawa z 12 grudnia 2003 r. o zmianie ustawy Kodeks spółek handlowych oraz zmianie niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 229, poz. 2276 z 2003 r., cyt. za: Nowe regulacje w rachunkowości. „Gazeta Prawna” nr 251(1107) z 29 grudnia 2003, s. 13.

⁸ Nabyte lub powstałe aktywa finansowe oraz **inne inwestycje** ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia albo powstania, według **ceny nabycia** albo **ceny zakupu**, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne.

Kolejnym praktycznym problemem będącym konsekwencją sposobu interpretowania inwestycji są nakłady na ulepszenie. Przyjęcie zasad wyceny adekwatnych dla środków trwałych uzasadnia aktywowanie nakładów na ulepszenie **wartości początkowej** nieruchomości (art. 31 ust. 1 uor). Natomiast uor nie zawiera wskazówek, jak należy ujmować nakłady poniesione na ulepszenie nieruchomości inwestycyjnych w przypadku stosowania modelu ceny rynkowej. Czy należy je odnieść bezpośrednio do wyniku finansowego, czy też aktywować, zwiększając wartość początkową inwestycji?

Koszty remontu (bez względu na stosowany model wyceny) obciążają koszty pozostałej działalności operacyjnej (a nie działalności finansowej), natomiast koszty ulepszenia powinny zwiększyć wartość początkową nieruchomości, ponieważ po zakończeniu prac jej wartość rynkowa wzrośnie najprawdopodobniej⁹.

W odniesieniu do nieruchomości i wartości niematerialnych i prawnych traktowanych jako inwestycje cena nabycia stanowi podstawową kategorię pomiaru wartości (wyceny) w momencie nabycia tego składnika. W konsekwencji wprowadzonej nowelizacji cena nabycia nieruchomości inwestycyjnych oraz inwestycji w wartości niematerialne i prawne może obejmować koszty finansowania zewnętrznego, zgodnie z art. 28 ust. 8 uor. W myśl art. 28 ust. 8 uor koszty te zwiększają cenę nabycia środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych i prawnych. Powstaje jednak w tym momencie pewna sprzeczność. Prawo aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego dotyczyłoby w tym wypadku jedynie inwestycji niefinansowych, wycenianych na zasadach środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Stosowanie modelu wartości rynkowej takiego prawa, zgodnie z art. 28 ust. 8 uor, już nie daje takich uprawnień. Tym samym sposób ujęcia kosztów finansowania zewnętrznego będzie zależał od przyjętego modelu wyceny inwestycji niefinansowych. Prowadzi to do dualizmu w wycenie początkowej inwestycji, podczas gdy wprowadzone zmiany w uor dotyczą zasad wyceny **następującej po początkowym ujęciu**.

Zdaniem Z. Fedaka, szerzej interpretującego pojęcie inwestycji, istnieje formalna podstawa do zwiększenia ceny nabycia nieruchomości o koszty finansowania zewnętrznego w przypadku zaliczenia wartości inwestycji w nieruchomości przez czas ich budowy do środków trwałych w budowie. Jednak dosłownie interpretując ustawowy wymóg „nabycia” danego składnika aktywów

⁹ MSR nr 40 dopuszcza możliwość aktywowania nakładów na ulepszenie, jeżeli zwiększy to potencjał korzyści ekonomicznych pozyskiwanych z ulepszonej nieruchomości.

niefinansowych zaliczanych do inwestycji, rozwiązanie takie wydaje się niewłaściwe, ponieważ narusza podstawowy warunek – celu nabycia. Również koszty ulepszeń mogą skorygować jedynie wartość w cenie nabycia środków trwałych (art. 31 ust. 1 uor), a nie nabytych inwestycji w nieruchomości, wykazywanych według modelu wartości rynkowej. W takim przypadku wszelkie koszty związane z ulepszeniem obiektu traktowanego jako inwestycja należy ujmować wynikowo. Definicja pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych (art. 3 ust. 1 pkt 32 uor) obejmuje przychody i koszty związane z utrzymaniem i zbyciem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczanych do inwestycji. Niemniej można się zastanowić, czy w tym przypadku należy utożsamiać nakłady na ulepszenie z kosztami utrzymania aktywów niefinansowych.

2.2. Metody wyceny bilansowej inwestycji w aktywa niefinansowe

Fundamentalna zasada wiernej i rzetelnej prezentacji sytuacji majątkowej i finansowej w rocznym sprawozdaniu finansowym wymaga od jednostek gospodarczych weryfikacji wartości aktywów.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 pkt 3 uor nie rzadziej niż na dzień bilansowy inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według (art. 28 ust. 1 pkt 1a uor¹⁰):

- **cenę rynkowej** lub inaczej określonej wartości godziwej,
- **zasad stosowanych do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych** (art. 31 ust. 1 pkt 1, art. 32 ust. 1-5, art. 33 ust. 1 uor), tzn. według **ceny nabycia** lub **kosztu wytworzenia** albo wartości po przeszacowaniu, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (lub umorzeniowe) i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Prawo bilansowe przewiduje dwa modele wyceny inwestycji w aktywa niefinansowe. Przyjęcie określonego rozwiązania zależy od decyzji jednostki, która powinna uwzględnić, jako jedno z kryteriów wyboru, realia gospodarcze. Przyjęcie modelu **skorygowanej ceny nabycia** lub **zweryfikowanej wartości kosztu historycznego** umożliwi modelowanie obrazu pozycji majątkowo-finansowej prezentowanej w bilansie.

¹⁰ Nowelizacja prawa bilansowego wprowadzona została ustawą z 12 grudnia 2003 r. o zmianie ustawy Kodeks spółek handlowych oraz zmianie innych ustaw, Dz.U. Nr 229, poz. 2276 z 2003 r.

2.2.1. Wycena bilansowa inwestycji niefinansowych według zasad stosowanych do środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (model skorygowanej ceny nabycia)

Przypuszczalnie, w chwili obecnej, model wyceny inwestycji niefinansowych opierający się na koszcie historycznym skorygowanym o skutki trwałej utraty wartości znajduje najszersze praktyczne zastosowanie. Zgodnie z tym modelem pierwotna cena nabycia nieruchomości lub wartości niematerialnych i prawnych o charakterze inwestycji podlega zmniejszeniu (nie później niż na dzień bilansowy) o skutki trwałej utraty wartości odnoszone na wynik operacji finansowych.

Ponieważ zasadniczą podstawę oszacowania trwałej utraty wartości stanowi prawdopodobieństwo wpływu przyszłych korzyści ekonomicznych, przypadku, gdy cena sprzedaży netto jest niższa od ceny nabycia, nie należy utożsamiać z obowiązkiem przeprowadzenia aktualizacji wyceny. Wszelkie koszty (i przychody) związane z utrzymywaniem i zbyciem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych należących do inwestycji zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych (art. 3 ust. 1 pkt 32 lit. b uor). Warto zaznaczyć tu pewną nieścisłość, ponieważ ogólnie do pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych zalicza się koszty i przychody związane pośrednio z działalnością operacyjną, a nie inwestycyjną jednostki (art. 3 ust. 1 pkt 32 uor). Dodatkowo można się zastanawiać, czy w określeniu „koszty związane z utrzymywaniem”¹¹ mieszczą się koszty (przychody) wynikające z trwałej utraty wartości. Wydaje się, że tak, chociaż art. 42 ust. 3 uor skutki aktualizacji wartości inwestycji wlicza się do kosztów (przychodów) finansowych. Ostatnie poprawki do uor sugerują, że wszelkie zmiany wartości początkowej oraz skutki zbycia inwestycji niefinansowych zostały przesunięte do pozostałej działalności operacyjnej.

Utrata wartości trwałych aktywów rzeczowych czy też niematerialnych może wynikać z ich zużycia. Przyjęcie modelu wyceny inwestycji niefinansowych na zasadach stosowanych **dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych** oznacza wycenę na poziomie **ceny nabycia** (kosztu wytworzenia) **skorygowanej o odpisy** umorzeniowe i skutki utraty wartości. Przyjęcie tego modelu wyceny pozwala więc amortyzować nieruchomość (wartość niematerialną) traktowaną jako lokatę kapitału. Prawo to nie obejmuje jednak całej grupy inwestycji niefinansowych. Należy zaznaczyć, że art. 32 ust. 1 uor

¹¹ Utrzymać – pokrywać koszty z czymś związane. Słownik języka polskiego. T. 3. PWN, Warszawa 1981, s. 634.

ogranicza amortyzację do aktywów **wydaných do używania**. Dokonywanie odpisów amortyzacyjnych ma na celu uwzględnienie w wartości aktywów **utrąty wartości wynikającej z faktu ich używania lub upływu czasu**. Wprowadzenie wspomnianego modelu pozwoliło wyeliminować zasadniczą różnicę pomiędzy uor i uopdop. W przepisach prawa podatkowego nie funkcjonuje bowiem kategoria inwestycji niefinansowych. Wycena inwestycji niefinansowych na zasadach środków trwałych i aktywów niematerialnych umożliwia zachowanie równości pomiędzy wartością bilansową oraz podatkową aktywów inwestycyjnych (oczywiście przy zachowaniu wielu innych warunków).

W myśl uopdop odpisów amortyzacyjnych od wartości inwestycji w środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne można dokonać jedynie wówczas, gdy są one:

- wykorzystywane na potrzeby związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- amortyzowane według stawek podatkowych stawek amortyzacyjnych,
- objęte podatkową ewidencją środków trwałych (w odniesieniu do nieruchomości)¹².

Ustawowy warunek „wykorzystania na potrzeby związane z prowadzoną działalnością gospodarczą” nie będzie na pewno spełniony, jeżeli mamy do czynienia ze środkami trwałymi lub wartościami niematerialnymi traktowanymi jako inwestycje, ponieważ zgodnie z definicją uor aktywa te **nie mogą** być wykorzystywane na potrzeby **działalności statutowej** i dostarczać korzyści ekonomicznych w sposób pośredni. Przepisy uopdop pozwalają zaliczyć do kosztów uzyskania przychodów jedynie amortyzację od używanych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.

Z drugiej jednak strony obiekty zaliczane do inwestycji w nieruchomości czy też aktywa niematerialne, przeznaczone przykładowo do wynajmu lub dzierżawy (nie dotyczy to gruntów), tracą na wartości ze względu na ich użytkowanie przez najemców (dzierżawców). Wydaje się, że jedynie w takich przypadkach, przy zachowaniu wszystkich warunków stawianych przez uopdop, naliczona amortyzacja może być uznana za koszt podatkowy. Problem zużycia i utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych o charakterze inwestycji ma głębsze znaczenie, zwłaszcza przy uwzględnieniu różnicowości pomiędzy prawem bilansowym i podatkowym w tej kwestii. Zużycie nieruchomości (czy też wartości niematerialnych i prawnych) oznacza trwałe obniżenie jej wartości bilansowej wynikające m.in. ze zużycia fizycznego (tech-

¹² Wymienione warunki wynikają z podatkowej definicji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych zawartej w art. 16a i art. 16b uopdop.

nicznego)¹³, użytkowego (funkcjonalnego) oraz środowiskowego. Dokonywanie odpisów amortyzacyjnych ma na celu uwzględnienie w wartości aktywów **utrąty wartości wynikającej z faktu ich używania lub upływu czasu**. Natomiast zgodnie z zapisem art. 28 ust 7 uor **trwała utrata wartości** zachodzi wówczas, gdy istnieje duże prawdopodobieństwo, że składnik aktywów kontrolowany przez jednostkę nie przyniesie w przyszłości spodziewanych korzyści ekonomicznych. Uzasadnia to dokonanie odpisu aktualizującego doprowadzającego wartość księgową aktywów do ceny sprzedaży netto lub wartości godziwej ustalonej w inny sposób. Tym samym terminem „trwała utrata wartości” określa się raczej skutki nieprzewidzianych zdarzeń, a nie planowego użytkowania. Dodatkowo z zapisu art. 28 ust. 1 i 3 uor¹⁴ nie wynika, aby odpis z tytułu trwałej utraty wartości nieruchomości inwestycyjnej był tożsamy z odpisem amortyzacyjnym.

Spadek wartości nieruchomości lub aktywów niematerialnych wywołany ich eksploatacją może być zrównoważony wzrostem wartości rynkowej i nie oznaczać zmniejszenia wpływów korzyści ekonomicznych w przyszłości. Również przypadek, gdy cena sprzedaży netto jest niższa od wartości księgowej, wcale nie musi sugerować trwałej utraty wartości, a jedynie wiązać się z wahaniami cen na rynku nieruchomości. Ponieważ zasadniczą podstawę do oszacowania trwałej utraty wartości stanowi prawdopodobieństwo wpływu przyszłych korzyści ekonomicznych, przypadek gdy cena sprzedaży netto jest niższa od ceny nabycia daje jednak prawo rezygnacji z odpisu aktualizacyjnego z tytułu trwałej utraty wartości (ponieważ wcale nie musi się wiązać z trwałą utratą wartości).

2.2.2. Wycena bilansowa aktywów niefinansowych według metody wartości (ceny) rynkowej

Odmienne, dopuszczone prawem bilansowym, podejście do wyceny inwestycji długoterminowych opiera się na metodzie wartości przeszacowanej do poziomu ceny rynkowej. Metoda ta stanowi w zasadzie odmianę metody war-

¹³ Zużycie nieruchomości może mieć charakter zużycia technicznego, funkcjonalnego lub też środowiskowego. Zużycie techniczne wynika m.in.: ze starzenia się obiektu, wpływu sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych, błędnej gospodarki remontowej. Zużycie funkcjonalne (użytkowe) wynika z postępu techniczno-ekonomicznego. Zużycie środowiskowe jest efektem zmian zachodzących w otoczeniu nieruchomości. Por.: Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych. PFSRM, Warszawa 1997, standard III.4., cyt. za E. Kucharska-Stasiak: *Nieruchomość a rynek*. PWN, Warszawa 2000, s. 18.

¹⁴ Należy zwrócić uwagę, że środki trwale i wartości niematerialne i prawne (art. 28 ust. 1 pkt 1 uor) wycenia się na dzień bilansowy według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, natomiast inne inwestycje w aktywa trwale (art. 28 ust. 1 pkt 3 uor) według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Tym samym pojęcia „trwałej utraty wartości” i „odpisów amortyzacyjnych” należy traktować rozłącznie.

tości godziwej¹⁵. Wartość rynkową można określić jedynie dla aktywów, które są lub mogą być przedmiotem obrotu na rynku. Nowelizacja uor wprowadziła pod względem wyceny inwestycji w nieruchomości model wyceny według **ceny rynkowej** lub inaczej określonej **wartości godziwej**¹⁶.

W odniesieniu do nieruchomości **wartość rynkową** stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz
- miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i
- wynegocjonowania warunków umowy¹⁷.

Wprowadzony do uor zapis odnośnie do wyceny inwestycji niefinansowych według ceny rynkowej, bądź inaczej określonej wartości godziwej, wyeliminował jedną z nieścisłości¹⁸. Natomiast otwartą kwestią pozostaje w tym momencie sposób rozliczenia różnic z aktualizacji. Można się zastanowić, czy różnice z przeszacowania należy odnosić wynikowo czy też kapitałowo na zasadach ujętych w art. 35 ust. 4 uor¹⁹. Treść art. 28 ust. 1 pkt 1a uor nie zawiera w tej kwestii żadnych wskazówek. Niemniej wspomniany artykuł 35 ust. 4 or

¹⁵ Por. M. Gmytrasiewicz: Aktywa inwestycyjne przedsiębiorstw. Difin, Warszawa 2002, s. 26.

¹⁶ Natomiast w odniesieniu do inwestycji długoterminowych w aktywa finansowe art. 28 ust. 1 pkt 3 uor zawiera nadal zapis wskazujący na model wyceny według wartości godziwej, oddzielnie jest wymieniony model ceny nabycia przeszacowanej do wartości rynkowej. Zapis ten może sugerować możliwość zastosowania oprócz modelu ceny nabycia przeszacowanej do wartości rynkowej również modelu wartości godziwej w postaci zgodnej z regulacjami zawartymi w MSR. Należy zaznaczyć, że w regulacjach MSR zmiany wartości godziwej aktywów są odnoszone wynikowo, a nie kapitałowo, a takie podejście nie znajduje zastosowania w polskim prawie bilansowym w odniesieniu do inwestycji długoterminowych.

¹⁷ Por. art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r., tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543.

¹⁸ Można było bowiem domniemywać, że do 1 stycznia 2004 r., zgodnie z obowiązującym brzmieniem uor, funkcjonował dodatkowo model wyceny według wartości godziwej. Podejście to, mimo że nie było uwzględniane w praktyce, miało swoje umocowanie prawne wynikające z nieścisłości zapisów prawa bilansowego.

¹⁹ Cytowany wcześniej artykuł 35 ust. 4 uor stanowi, że skutki przeszacowania inwestycji (zaliczonych do aktywów trwałych) do poziomu ceny rynkowej, należy ująć w księgach rachunkowych nie później niż na dzień bilansowy (w bilansie i rachunku wyników) w następujący sposób:

- wzrost wartości długoterminowych inwestycji do poziomu cen rynkowych jest odnoszony:
 - na dobro kapitału z aktualizacji wyceny lub
 - na dobro przychodów finansowych, jeżeli wzrost danej inwestycji wiąże się bezpośrednio z uprzednim obniżeniem jej wartości zaliczonym w ciężar kosztów finansowych do wysokości tych kosztów,
- obniżenie wartości inwestycji w przypadku spadku cen rynkowych (niekoniecznie poniżej pierwotnej ceny nabycia) jest ujmowane jako:
 - zmniejszenie kapitału z aktualizacji wyceny do wysokości kwoty, o którą uprzednio zwiększono ten kapitał (jeżeli różnica z przeszacowania nie była rozliczona do dnia ponownej wyceny),
 - koszty finansowe – w pozostałych przypadkach.

odnosi się do inwestycji zaliczanych do aktywów trwałych, tym samym obejmuje inwestycje w aktywa niefinansowe. Na tej podstawie **wzrost wartości długoterminowych inwestycji** do poziomu cen rynkowych jest odnoszony:

- na dobro kapitału z aktualizacji wyceny lub
- na dobro przychodów finansowych, jeżeli wzrost danej inwestycji wiąże się bezpośrednio z uprzednim obniżeniem jej wartości zaliczonym w ciężar kosztów finansowych, do wysokości tych kosztów.

Natomiast **obniżenie wartości inwestycji** w przypadku spadku cen rynkowych (niekoniecznie poniżej pierwotnej ceny nabycia) jest ujmowane jako:

- zmniejszenie kapitału z aktualizacji wyceny do wysokości kwoty, o którą uprzednio zwiększono ten kapitał (jeżeli różnica z przeszacowania nie była rozliczona do dnia ponownej wyceny),
- koszty finansowe – w pozostałych przypadkach.

Przyjęcie powyższych zasad rozliczania zmian wartości inwestycji niefinansowych wycenianych według wartości rynkowej oznacza, że podejście to jest tożsame z modelem ceny nabycia przeszacowanej do poziomu ceny rynkowej, stosowanym przy wycenie inwestycji długoterminowych w aktywa finansowe.

Należy zaznaczyć, że metoda przeszacowania ceny nabycia do wartości rynkowej nie pokrywa się z metodą przeszacowania określaną przez uchylony MSR nr 25, na którym w znacznym stopniu była wzorowana nowelizacja uor. MSR nr 25 zakładał wycenę nie wyżej niż pierwotna cena nabycia i wiązał się głównie z zasadą ostrożności, co przejawiało się tym, że jako pierwszy ujmowano spadek poniżej ceny nabycia w koszty finansowe, a dopiero potem ewentualny wzrost przekraczający pierwotną obniżkę odnoszono na kapitał z aktualizacji wyceny. Natomiast przepisy znowelizowanej uor zezwalają na aktualizację wartości powyżej pierwotnej ceny nabycia.

Warto zwrócić uwagę na przepis uor, wskazujący również na prawo wyceny inwestycji w nieruchomości i wartości niematerialne i prawne na poziomie ich **wartości godziwej** w przypadku, gdy nie można określić ceny rynkowej. Wartość rynkową można ustalić jedynie dla aktywów, które są lub mogą być przedmiotem obrotu na rynku.

Zgodnie z zapisem art. 28 ust. 6 uor wartość godziwa jest definiowana przez rynek. Cena rynkowa w przypadku aktywów notowanych na rynku stanowi najlepsze określenie wartości godziwej²⁰. Tym samym może się okazać,

²⁰ Por. R. Sochacka: Nowelizacja ustawy o rachunkowości – inwestycje. „Rachunkowość”. Zeszyt specjalny 2001, s. 39.

że ustalenie wartości rynkowej, jak również wartości godziwej, na podstawie transakcji rynkowych, nie jest możliwe. Ponieważ art. 28 ust. 1 pkt 1a uor wyraźnie mówi o „inaczej ustalonej wartości godziwej” można więc uznać, że jednostka ma prawo swobody w wyborze metody pomiaru.

W przypadku, gdy ustalenie wartości godziwej nie jest możliwe, za jej odpowiednik należy przyjąć **wartość ustaloną w wyniku niezależnej wyceny** (por. art. 44b ust. 4 pkt 7 uor) lub też **aktualną cenę nabycia** z uwzględnieniem stopnia zużycia danego składnika.

W przypadku niezależnej wyceny, przeprowadzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, za wartość godziwą nieruchomości nie będącej przedmiotem obrotu na rynku, można uznać jej wartość odtworzeniową równą kosztom jej odtworzenia z uwzględnieniem stopnia zużycia zarówno technicznego, funkcjonalnego, jak i środowiskowego, tzw. **koszt odtworzenia netto**²¹ (art. 151 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Określając wartość odtworzeniową, należy odrębnie określić wartość gruntu²² i wartość jego części składowych, np. budynków oraz budowli. W procesie szacowania wartości godziwej przez niezależnych rzeczoznawców oprócz kategorii kosztu odtworzenia netto znajdują również zastosowanie takie kategorie, jak:

- wartość katastralna ustalana np. na potrzeby wyceny nieruchomości Skarbu Państwa. Podstawę wyceny wartości katastralnej stanowi szacunek wartości nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości na obszarze danej gminy²³,
- proponowana wartość bankowo-hipoteczna określana na podstawie regulaminu wyceny nieruchomości wydanego przez bank hipoteczny²⁴.

Zarówno koszt odtworzenia, wartość katastralna, jak i wartość bankowo-hipoteczna powinny stanowić przybliżenie wartości rynkowej (a tym samym wartości godziwej) nieruchomości²⁵. Stosując model wyceny w wartości godzi-

²¹ „Stopień zużycia jest miarą i wyrazem utraty wartości budynków i innych obiektów budowlanych, wynikającej z ich stanu fizycznego, funkcjonalnego oraz czynników środowiskowych”; Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Warszawa 1995, Standard IV, cyt. za E. Kucharska-Stasiak: Nieruchomości a rynek. PWN, Warszawa 2000, s. 109.

²² Wartość odtworzeniową gruntu stanowią nakłady, jakie należałoby ponieść na zakup gruntu o tych samych cechach. Natomiast wartością odtworzeniową części składowych jest suma kosztów ich odtworzenia lub kosztów ich zastąpienia, pomniejszona o wartość zużycia tych części składowych albo kwota równa kosztom ich likwidacji; por. § 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów z 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, Dz.U. Nr 98, poz. 612 z 1998 r., cyt. za: H. Kisilowska: Nieruchomości, zagadnienia prawne. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis™, Warszawa 2002, s. 278.

²³ Por. H. Kisilowska: Op. cit., s. 280.

²⁴ Por. art. 22 ust. 2 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Dz.U. Nr 140, poz. 940 z 1997 r. z późn. zm.

²⁵ Por. E. Kucharska-Stasiak: Wartość rynkowa nieruchomości. Twiger, Warszawa 2000, s. 17.

wej, należy pamiętać o warunku wiarygodnego określenia wartości wynikającym z ogólnej definicji aktywów (art. 3 ust. 1 pkt 12 uor). W polskich realiach gospodarczych wiarygodne określenie wartości nieruchomości może napotykać pewne trudności ze względu na zakres i specyfikę rynku nieruchomości²⁶. Z tego też powodu model wartości godziwej należy obecnie rozpatrywać jako rozwiązanie alternatywne.

Należy się zastanowić, czy w wartości bilansowej inwestycji niefinansowych wycenianych (na dzień bilansowy) według wartości rynkowej (godziwej), należy dodatkowo uwzględniać koszty poniesione na ich ulepszenie oraz skutki trwałej utraty wartości. Wydaje się, że podejście takie nie znajduje uzasadnienia. Nawet w przypadku rozszerzenia pojęcia inwestycji niefinansowych o możliwość wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych we własnym zakresie, wartość godziwa (określana przez wartość rynkową, odtworzeniową czy też inaczej ustaloną wartość godziwą) uwzględnia również w swojej wartości (kwocie) ewentualny wzrost wartości użytkowej spowodowany ulepszeniami. Z tego też powodu koszty ulepszeń powinny obciążać wynik finansowy w okresie, w którym je poniesiono, natomiast korzyści z tytułu poniesionych nakładów na ulepszenie nieruchomości zostaną zrealizowane w momencie sprzedaży tych inwestycji. Spadek wartości inwestycji w nieruchomości (aktywa niefinansowe) w wyniku trwałej utraty wartości nie wymaga również odrębnego ujmowania, ponieważ spadek wartości rynkowej określającej np. wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej, zostanie uwzględniony w obniżeniu wartości godziwej.

Brak wyraźnych regulacji co do sposobu ujęcia zmian wartości rynkowej (godziwej) inwestycji niefinansowych może nasuwać kilka wątpliwości. Zapis uor wyraźnie bowiem wskazuje na wycenę w wartości godziwej, której najlepszym wyznacznikiem jest wartość rynkowa. Można się tu zastanowić, czy jest to podejście spójne z modelem wartości godziwej zawartym w MSR. Jeżeli przyjmiemy odpowiedź twierdzącą, to oznacza to konieczność wynikowego rozliczania zmian wartości godziwej (rynkowej).

²⁶ „Rynek nieruchomości to ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i są zawierane umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki, połączone z władaniem nieruchomościami”. Specyficznym towarem na rynku nieruchomości są zróżnicowane prawa do nieruchomości, prawo własności, użytkowania wieczystego, dzierżawy, najmu, ograniczone prawa rzeczowe. Charakterystyczną cechą rynku nieruchomości jest jego niska efektywność. „Na rynku nieruchomości ceny nie uwzględniają faktycznej wartości, a więc potencjalnych dochodów i aprecjacji ceny”. E. Kucharska-Stasiak, Inwestowanie w nieruchomości. Valor, 1999, s. 34-35.

Równocześnie, ponieważ uor nie określa zasad wyceny wartości godziwej inwestycji w aktywa niefinansowe, może oznaczać to konieczność odwołania się do MSR nr 40 „Nieruchomości inwestycyjne”, a w dalszej konsekwencji wynikowe rozliczenie różnic w wycenie.

Intencją ustawodawcy było jednak uwzględnienie dwóch metod wyceny inwestycji, a mianowicie:

- metody skorygowanej ceny nabycia (kosztu historycznego) o skutki trwałej utraty wartości (tzn. według zasad stosowanych do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych) oraz
- modelu ceny nabycia przeszacowanej do poziomu ceny rynkowej z kapitałowym ujęciem wzrostu wartości inwestycji ponad koszt historyczny.

Sposób kapitałowego ujęcia zmian wartości rynkowej (godziwej) inwestycji niefinansowych jest całkowicie sprzeczny z MSR nr 40 „Nieruchomości inwestycyjne”, nakazującym rozliczać wynikowo a nie kapitałowo skutki zmian wartości inwestycji w nieruchomości. Zestawienie zasad wyceny inwestycji niefinansowych i ujęcia zmian wartości początkowej prezentuje tabela 1.

Tabela 1

Zasady wyceny inwestycji niefinansowych

Zasady wyceny inwestycji w rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne			
Model wyceny zgodnie z Uor	w ciągu roku obrotowego	na dzień bilansowy	sposób rozliczenia różnic w wycenie
1	2	3	4
Model skorygowanej ceny nabycia (kosztu wytworzenia) według zasad obowiązujących przy wycenie środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	Cena nabycia (zakupu) lub koszt wytworzenia powiększone o nakłady na ulepszenie	Według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne (umorzniowe) oraz o skutki trwałej utraty wartości	Skutki utraty wartości aktywów oraz odpisy dokonywane w przypadku zaprzestania występowania przyczyn wywołujących utratę wartości (nie wyżej niż pierwotna wartość) są ujmowane wynikowo (w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych)
Model ceny (wartości) rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej)	Cena nabycia lub cena zakupu	Według ceny rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej	Wzrost wartości długoterminowych inwestycji do poziomu cen rynkowych jest odnoszony: – na dobro kapitału z aktualizacji wyceny lub

cd. tabeli I

1	2	3	4
Model ceny (wartości) rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej)	Cena nabycia lub cena zakupu	Według ceny rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej	<ul style="list-style-type: none"> – na dobro przychodów operacyjnych – jeżeli wzrost danej inwestycji wiąże się bezpośrednio z uprzednim obniżeniem jej wartości, zaliczonym w ciężar kosztów operacyjnych do wysokości tych kosztów <p>Natomiast obniżenie wartości inwestycji długoterminowych w przypadku spadku cen rynkowych jest ujmowane jako:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zmniejszenie kapitału z aktualizacji wyceny do wysokości kwoty, o którą uprzednio zwiększono ten kapitał (jeżeli różnica z przeszacowania nie była rozliczona do dnia ponownej wyceny), – koszty operacyjne – w pozostałych przypadkach

Źródło: Opracowanie własne na podstawie uor.

Nowelizacja przepisów o rachunkowości powiększa zasób instrumentów oddziaływania jednostki gospodarczej na obraz pozycji ekonomicznej kreowany w sprawozdaniu finansowym.

3. Zasady wyceny inwestycji w aktywa niefinansowe według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości

3.1. Lokaty niefinansowe według MSR nr 40 „Nieruchomości inwestycyjne” i MSR nr 38 „Wartości niematerialne” – definicja pojęcia

Na gruncie międzynarodowych regulacji w zakresie sposobu prezentacji i wyceny inwestycji w nieruchomości podstawowe znaczenie ma MSR nr 40 „Nieruchomości inwestycyjne”²⁷, który zastąpił częściowo MSR nr 25 „Inwestycje” i miał po raz pierwszy zastosowanie do sprawozdań finansowych sporządzanych za 2001 r. Należy zaznaczyć, że termin „inwestycje w aktywa niefinansowe” jest pojęciem szerszym od terminu „nieruchomości inwestycyjne”.

²⁷ Międzynarodowe Standardy Rachunkowości. International Standards Committee. IASC, Warszawa 2001, s. 1145-1175.

Zgodnie z § 3 MSR nr 40 nieruchomość inwestycyjna²⁸ została zdefiniowana jako nieruchomość (grunt, budynek, część budynku lub oba te elementy), którą właściciel lub leasingobiorca w leasingu finansowym **traktuje** jako źródło przychodów z czynszów lub **utrzymuje** w posiadaniu ze względu na przyrost jej wartości, względnie obie te korzyści, przy czym nieruchomość taka nie jest wykorzystywana na potrzeby działalności statutowej. Należy zaznaczyć, że MSR nr 40 za podstawowe kryterium zakwalifikowania danego składnika aktywów do nieruchomości inwestycyjnej uważa **cel posiadania, przeznaczenie** a nie cel nabycia, jak to definiuje uor. Tym samym MSR nr 40 dopuszcza możliwość wytworzenia we własnym zakresie składnika majątku traktowanego w przyszłości jako nieruchomości inwestycyjnej lub też przekwalifikowania posiadanego aktywów w nieruchomość inwestycyjną. Podstawową przesłankę przekwalifikowania danej nieruchomości do grupy czy też wycofania z grupy nieruchomości inwestycyjnych stanowi zmiana sposobu użytkowania²⁹.

W przypadku zainwestowania wolnych środków w wartości niematerialne³⁰ przepisy międzynarodowe nie zawierają odrębnych regulacji i należy wykazywać daną pozycję aktywów zgodnie z MSR nr 38 „Wartości niematerialne”³¹.

²⁸ Zgodnie z § 6 MSR nr 40 do nieruchomości inwestycyjnych można zaliczyć np.:

- grunt utrzymywany w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost jego wartości,
- grunt, którego przyszłe użytkowanie pozostaje aktualnie nieokreślone,
- budynek, którego jednostka jest właścicielem lub nabyła w ramach leasingu finansowego, oddany przez nią w leasing operacyjny na podstawie jednej lub większej liczby umów,
- obecnie wakuujący budynek, który został przeznaczony do oddania w leasing operacyjny na podstawie jednej lub większej liczby umów (MSR, IASCF, Warszawa 2001, s. 1153).

²⁹ Potwierdzeniem zmiany użytkowania może być (§ 51 MSR nr 40):

- rozpoczęcie użytkowania nieruchomości przez właściciela,
- rozpoczęcie dostosowywania nieruchomości do sprzedaży – w przypadku przeniesienia nieruchomości z grupy inwestycji do zapasów (jeżeli jednak jednostka podejmie decyzję o sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej, która to transakcja nie została poprzedzona żadnymi działaniami dostosowującymi tę nieruchomość do sprzedaży, wówczas będzie ona traktowana jako nieruchomość inwestycyjna do momentu wyeliminowania jej z ksiąg),
- zakończenie użytkowania nieruchomości przez właściciela – w przypadku przeniesienia nieruchomości do grupy nieruchomości inwestycyjnych,
- oddanie nieruchomości stronie trzeciej w leasing operacyjny – w sytuacji przekwalifikowania nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych,
- zakończenie budowy i dostosowania nieruchomości – w przypadku przeniesienia z nieruchomości w budowie (w znaczeniu polskiej uor jest to odpowiednik środków trwałych w budowie) (prezentowanych zgodnie z MSR nr 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”) do grupy inwestycji.

³⁰ Zgodnie z §7 MSR nr 38 „Wartości niematerialne” składnik wartości niematerialnych i prawnych jest możliwym do zidentyfikowania niepieniężnym składnikiem aktywów, nie mającym postaci fizycznej, będącym w posiadaniu jednostki gospodarczej w celu wykorzystania w produkcji lub dostarczaniu dóbr lub świadczenia usług lub w celu oddania do odpłatnego użytkowania osobom trzecim w celach związanych z działalnością administracyjną jednostki. Składnik wartości niematerialnych podlega aktywowaniu jedynie wówczas, gdy:

- jest prawdopodobne, że jednostka gospodarcza osiągnie w przyszłości korzyści ekonomiczne, które można przypisać danemu składnikowi aktywów,
- można wiarygodnie określić cenę nabycia lub koszt wytworzenia danego składnika aktywów.

³¹ Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.... op. cit., s. 999-1042.

Ponieważ inwestycje w wartości niematerialne podlegają ogólnym regulacjom prawnym dotyczącym wartości niematerialnych, tym samym MSR nie wyklucza możliwości inwestowania w wartości wytworzone we własnym zakresie, o ile istnieje możliwość:

- identyfikacji danego aktywu,
- wiarygodnego określenia jego wartości początkowej,
- zidentyfikowania korzyści ekonomicznych generowanych przez niego.

Inwestycje w wartości niematerialne są ukierunkowane na czerpanie korzyści ekonomicznych w postaci opłat za oddanie do użytkowania osobom trzecim.

3.2. Zasady wyceny inwestycji niefinansowych w ujęciu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości

3.2.1. Metody początkowego ujęcia inwestycji niefinansowych

Zasadnicze różnice w wycenie inwestycji w aktywa niefinansowe pomiędzy polskimi regulacjami prawa bilansowego a wytycznymi zawartymi w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości wynikają z rozbieżności w definicji pojęcia „inwestycje”. W konsekwencji MSR nr 40 i MSR nr 38 nakazuje wyceniać inwestycje w nieruchomości lub w wartości niematerialne **w momencie ich powstania** (a nie nabycia) według **ceny nabycia** lub **kosztów wytworzenia**. Jeżeli płatność za nieruchomość, wartość niematerialną jest odroczone, jej cenę nabycia stanowi równowartość ceny płatnej w gotówce, natomiast wszelkie dodatkowe koszty związane z odroczeniem płatności (koszty obsługi finansowania) obciążają koszty finansowe w okresie trwania kredytu.

Zgodnie z § 22 MSR nr 40 i § 60 MSR nr 38 wartość bilansowa nieruchomości oraz wartości niematerialnych podlega zwiększeniu o wszelkie, późniejsze nakłady, jeżeli jest prawdopodobne, że poniesienie tych nakładów przysporzy w przyszłości jednostce korzyści ekonomicznych w wymiarze przewyższającym pierwotne szacunki. MSR nr 40 w sposób jednoznaczny wskazuje możliwość aktywowania nakładów służących odzyskaniu przyszłych korzyści ekonomicznych, o ile w momencie ustalania wartości bilansowej uwzględniono, że w przyszłości nastąpi utrata korzyści ekonomicznych związanych z tą nieruchomością. Takie podejście znajduje również zastosowanie w sytuacji, gdy przy ustalaniu ceny zakupu nieruchomości uwzględniono konieczność poniesienia wydatków w przyszłości w celu doprowadzenia nieruchomości do stanu

umożliwiającego jej użytkowanie (przykładowo zakup budynku wymagającego remontu). Natomiast charakter aktywów zaliczanych do wartości niematerialnych powoduje, że w licznych przypadkach jest niemożliwe ustalenie prawdopodobieństwa podwyższenia czy też utrzymania poziomu korzyści ekonomicznych generowanych przez ten aktyw w wyniku poniesienia dodatkowych nakładów (na jego ulepszenie). Wszelkie nakłady ponoszone po początkowym ujęciu aktywów, niezbędne do utrzymania pierwotnie oszacowanych korzyści ekonomicznych, należy ujmować w rachunku zysków.

3.2.2. Wycena inwestycji niefinansowych następująca po początkowym ujęciu

Zasady wyceny inwestycji niefinansowych, następującej po początkowym ich ujęciu, różnią się w zależności od charakteru aktywu stanowiącego przedmiot inwestycji i podlegają odrębnym regulacjom w odniesieniu do nieruchomości czy też wartości niematerialnych.

Po początkowym ujęciu wartości nieruchomości inwestycyjnej według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia dalsza jej wycena może być prowadzona według jednej z dwóch dopuszczalnych metod:

- modelu ceny nabycia (podejście alternatywne) lub
- modelu wartości godziwej (podejście zalecane).

Model ceny nabycia, jako rozwiązanie alternatywne, znajduje zastosowanie w sytuacjach, gdy nie jest możliwe ustalenie w sposób wiarygodny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej. W przypadku zastosowania modelu ceny nabycia wszystkie inwestycje w nieruchomości należy wyceniać według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Właściwszym, ze względu na jakość prezentowanych danych sprawozdawczych i traktowanym jako podejście zalecane, wydaje się model wartości godziwej (§ 25 MSR nr 40). Zgodnie z tym podejściem wycena nieruchomości inwestycyjnych powinna być prowadzona według ich wartości godziwej, przy czym wszelkie zmiany (zwiększenia lub zmniejszenia) należy traktować jako zysk lub stratę wpływającą na wynik finansowy netto okresu, w którym wystąpiły te zmiany (§ 28 MSR nr 40). Zazwyczaj wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej stanowi jej cena rynkowa. Wartość godziwa ma odzwierciedlać rzeczywistą sytuację rynkową i warunki wymiany właśnie na dzień bilansowy, a nie na inny.

W odniesieniu do wartości niematerialnych MSR nr 38 „Wartości niematerialne” nieco odmiennie reguluje zasady wyceny następującej po początkowym ujęciu składnika aktywów. MSR nr 38 wymienia dwa modele wyceny wartości niematerialnych:

- model ceny nabycia,
- model wartości przeszacowanej.

W odróżnieniu od regulacji zawartych w MSR nr 40 model ceny nabycia stanowi wzorcowe podejście do wyceny wartości niematerialnych. Po początkowym ujęciu według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia składnik wartości niematerialnych wykazuje się w wartości początkowej, skorygowanej o łączne umorzenie i łączną wartość odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości. Natomiast dopuszczone podejście alternatywne zezwala na przeszacowanie pierwotnej wartości ceny nabycia lub kosztu wytworzenia wartości niematerialnej do poziomu jej wartości godziwej na dzień przeszacowania, pomniejszonej o dotychczasowe umorzenie i łączną kwotę odpisów z tytułu utraty wartości. Dla celów przeszacowania wartość godziwą wartości niematerialnych należy ustalić przez odniesienie do **aktywnego rynku**³². W przypadku wartości niematerialnych rzadko występuje aktywny rynek na tego typu dobra, co tym samym przesądza o powszechności zastosowania modelu wartości przeszacowanej. W przypadku zmian wartości inwestycji w aktywa niematerialne, powstałe w wyniku przeszacowania, należy rozliczać:

- wzrost wartości – powinien on być odniesiony:
 - bezpośrednio na zwiększenie kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny lub też
 - na dobro rachunku zysków i strat do wysokości uprzednio ujętego wynikowo spadku wartości z tytułu przeszacowania tego samego składnika aktywów,
- spadek wartości, który trzeba ująć:
 - w ciężar rachunku zysków i strat lub
 - w ciężar kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny do wysokości ujętej uprzednio w tym kapitale nadwyżki z przeszacowania tego samego składnika aktywów.

³² Aktywny rynek (§ 7 MSR nr 38 „Wartości niematerialne”) jest rynkiem spełniającym równocześnie trzy warunki:

- pozycje będące przedmiotem obrotu na rynku są jednorodne,
- zazwyczaj w dowolnym momencie można znaleźć zainteresowanych nabywców i sprzedawców,
- ceny są podawane do wiadomości publicznej.

W odniesieniu do wartości niematerialnych MSR **nie dopuszczają** możliwości wyceny aktywów niematerialnych w wartości godziwej.

MSR nr 40 „Nieruchomości inwestycyjne”, który zastąpił obowiązujący uprzednio MSR nr 25 „Inwestycje”³³, wyznacza ogólne zasady ewidencji i wyceny nieruchomości inwestycyjnych dotyczących międzynarodowych regulacji. „Zgodnie z MSR 25 jednostka gospodarcza mogła wybierać między różnymi podejściami księgowymi do nieruchomości inwestycyjnych (cena nabycia lub koszt wytworzenia pomniejszony o odpisy amortyzacyjne- zgodnie z podejściem wzorcowym określonym w MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”, przeszacowanie połączone z amortyzacją zgodnie z dopuszczonym podejściem alternatywnym określonym w MSR 16, cena nabycia lub koszt wytworzenia, pomniejszone o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości – zgodnie z MSR 25 lub przeszacowanie – zgodnie z MSR 25)”³⁴. Zasadniczą zmianą wprowadzoną przez MSR nr 40 jest model wyceny według wartości godziwej. Model wartości godziwej znajduje zarówno zwolenników, jak i przeciwników.

W odniesieniu do nieruchomości może się okazać, że ustalenie w wiarygodny sposób wartości godziwej jest niemożliwe ze względu na charakterystykę rynku nieruchomości, co w konsekwencji może prowadzić do zniekształcenia sprawozdań finansowych. Tym samym regulacje zawarte w MSR nr 40 w zakresie wyceny nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej należy odczytywać jako podejście zalecane, a nie wymagane. „Model wartości godziwej różni się od modelu opartego na przeszacowaniu, na którego stosowanie Zarząd pozwolił już w przypadku niektórych aktywów niefinansowych”³⁵.

W międzynarodowym prawie o rachunkowości coraz szersze zastosowanie znajduje model wyceny w wartości godziwej. Niemniej może się okazać w wielu przypadkach, że jego użycie jest niemożliwe ze względu na brak wiarygodnie określonej wartości godziwej aktywów. W takich przypadkach stosuje się modele wyceny, w których większy nacisk kładzie się na ostrożność szacunku wartości. Wybór rozwiązania szczegółowego wśród koncepcji wyceny wywiera wpływ na wysokość wyniku finansowego i wartość pozycji bilansowych (tab. 2).

³³ Międzynarodowe Standardy Rachunkowości 1999. International Standards Committee, IASC 1999, s. 641-659.

³⁴ Międzynarodowe Standardy Rachunkowości..., op. cit., s. 1146.

³⁵ Ibid., s. 1147.

Tabela 2

Inwestycje niefinansowe – definicja i wycena według krajowych i międzynarodowych regulacji

Inwestycje w aktywa rzeczowe i wartości niematerialne i prawne – różnice w definicji i sposobie wyceny		
Ustawa o rachunkowości	MSR nr 25	MSR nr 40
definicja pojęcia „inwestycje”		
1	2	3
<p>Pod pojęciem inwestycje należy rozumieć aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz zostały nabyte w celu osiągnięcia tych korzyści (art. 3 ust. 1 pkt 17 uor)</p>	<p>Inwestycja jest składnikiem aktywów znajdującym się w posiadaniu jednostki gospodarczej w celu zwiększenia jej zamożności w formie wpłat (odsetek, tantiem, dywidend i dochodów z czynszów), a także w celu podwyższenia wartości kapitału lub ze względu na inne korzyści inwestującej jednostki gospodarczej, takie jak korzyści uzyskiwane w wyniku powiązań handlowych.</p> <p>Inwestycja majątkowa jest inwestycją w grunty lub w budynki i budowlę, których nie utrzymuje się w celu użytkowania lub wykorzystania w trakcie działalności operacyjnej jednostki inwestującej lub innej jednostki znajdującej się w ramach tej samej grupy kapitałowej, do której należy jednostka inwestująca (§ 4 MSR 25).</p> <p>Jednostka gospodarcza posiadająca inwestycje majątkowe, powinna: traktować je jako majątek trwały zgodnie z MSR nr 16 lub księgować je jako inwestycje długoterminowe (§ 28 MSR 25)</p>	<p>Nieruchomość inwestycyjna to nieruchomość (grunt, budynki lub część budynku lub też oba te elementy), które właściciel lub leasingobiorca w leasingu finansowym traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje je w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości, względnie obie te korzyści, przy czym nieruchomość taka nie jest:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wykorzystywana przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych, – przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki (§ 3 MSR 40)
Wycena na dzień powstania „inwestycji”		
<p>według:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ceny nabycia albo – ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne (art. 35 ust. 1 uor) 	<p>według:</p> <ul style="list-style-type: none"> – kosztu (ceny nabycia) uwzględniającej wydatki związane z nabyciem tej inwestycji, takie jak: prowizje maklerskie, opłaty, cła i prowizje bankowe 	<p>według:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ceny nabycia uwzględniającej koszty przeprowadzenia transakcji lub – kosztu wytworzenia (§ 17 MSR 40)

cd. tabeli 2

Wycena „inwestycji” na dzień bilansowy		
1	2	3
<p>Udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych nie rzadziej niż na dzień bilansowy, należy wycenić według:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości lub – wartości godziwej lub – wartości w cenie nabycia można przeszacować do wartości w cenie rynkowej, a różnicę z przeszacowania rozliczyć zgodnie z art. 35 ust. 4 (art. 28 ust. 1 pkt 3 uor) 	<p>Inwestycje zaliczane do aktywów długoterminowych powinny być wykazywane w bilansie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – po koszcie (w cenie nabycia) skorygowanej o zmniejszenia z tytułu spadku wartości innego niż tylko przejściowy – w wartości przeszacowanej do poziomu wartości godziwej lub – po koszcie (w cenie nabycia) lub według wartości rynkowej, w zależności od tego, która z kwot jest niższa – w odniesieniu do zbywalnych papierów wartościowych (§ 23, 24, 27 MSR 25) 	<p>Inwestycje w nieruchomości powinny być wyceniane w bilansie zgodnie z przyjętym modelem (metoda) wyceny: model wartości godziwej</p> <ul style="list-style-type: none"> – w wartości godziwej lub model ceny nabycia – według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości, tzn. zgodnie z podejściem wzorcowym określonym w MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” (§ 50 MSR 40)
Sposób rozliczenia różnic w wycenie bilansowej		
<p>W przypadku wyceny długoterminowych inwestycji według:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ceny nabycia – skutki trwałej utraty wartości inwestycji długoterminowych obciążają koszty operacji finansowych. Istnieje możliwość odwrócenia w całości lub w części odpisu aktualizującego wartość na dobro przychodów finansowych (art. 42 ust. 3 i art. 35c uor), – ceny nabycia przeszacowanej do poziomu ceny rynkowej – wzrost wartości inwestycji do poziomu ceny rynkowej zwiększa kapitał z aktualizacji wyceny. Obniżenie wartości inwestycji zmniejsza kapitał z aktualizacji wyceny do wysokości kwoty, o którą uprzednio podwyższono ten kapitał, jeżeli nadwyżka z przesa- 	<p>w przypadku wyceny długoterminowych inwestycji według:</p> <ul style="list-style-type: none"> – kosztu (ceny nabycia) – różnice w wartości powstałe w wyniku wyceny bilansowej, związane z innym niż tylko przejściowym spadkiem wartości, obciążają bezpośrednio rachunek zysków i strat. Zmniejszenie wartości bilansowej może zostać odwrócone w przypadku wzrostu wartości inwestycji lub zniknięcia przyczyn powodujących zmniejszenie wartości (§ 26 MSR 25), – wartości przeszacowanej do poziomu wartości godziwej – zwiększenie wartości bilansowej wynikające z przeszacowania inwestycji długoterminowych należy zaliczyć do kapitału własnego 	<p>w przypadku wyceny długoterminowych inwestycji według:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wartości godziwej – różnice ze zmiany wartości godziwej wpływają na zysk lub stratę netto w okresie, w którym nastąpiła zmiana (§ 28 MSR 40), – ceny nabycia lub kosztu wytworzenia skorygowanego o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości i odpisy amortyzacyjne – różnica w wycenie dotycząca odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości stanowi koszt w rachunku zysków i strat (§ 59 MSR 40). W przypadku odwrócenia odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości rośnie wartość bilansowa składnika aktywów jednak nie wyżej niż pierwotna

cd. tabeli 2

1	2	3
<p>cowania nie była rozliczona do dnia wyceny (art. 35 ust. 4 uor)</p> <p>– wartości godziwej –</p>	<p>jako nadwyżkę z przeszacowania. Zwiększenie z tytułu przeszacowania, związane bezpośrednio z wcześniejszym zmniejszeniem wartości bilansowej tej samej inwestycji ujęte jako koszt w rachunku zysków i strat, stanowi przychód w kwocie nie wyższej niż wcześniejsze zmniejszenie. Zmniejszenie wartości bilansowej – w stopniu, w jakim kompensuje ono wcześniejsze zwiększenie tej samej inwestycji – zmniejsza nadwyżkę z przeszacowania, o ile nadwyżka ta nie została wykorzystana czy też odwrócona. W pozostałych przypadkach zmniejszenie wartości bilansowej należy ująć w rachunku zysków i strat (§ 32 MSR 25),</p> <p>– niższej z dwóch kwot – kosztu (ceny nabycia) lub wartości rynkowej – przejściowe zmniejszenie oraz odwrócenie takiego zmniejszenia są zaliczane do kapitału własnego (§ 26 MSR 25)</p>	<p>wartość bilansowa, jaka została ustalona (po odjęciu umorzenia), jeśli w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto by odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości (nie wyżej niż koszt historyczny skorygowany o umorzenie). Odwrócenie odpisu aktualizującego stanowi przychód w rachunku zysków i strat (por. § 102 i 104 MSR 40)</p>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Międzynarodowe Standardy Rachunkowości 1999. International Standards Committee, IASC 1999 i Międzynarodowe Standardy Rachunkowości 2001. International Standards Committee, IASC, Warszawa 2001.

Podsumowanie

Wprowadzona nowelizacja prawa bilansowego miała na celu przybliżenie polskich regulacji prawnych i rozwiązań międzynarodowych. Zmiana definicji inwestycji przybliżyła treść procesu inwestowania przez przedsiębiorstwo i stwarza możliwość prezentacji obrazu sytuacji finansowej oraz majątkowej przedsiębiorstwa w sposób prawdziwy i rzetelny. Nowelizacja przepisów o rachunkowości powiększa zasób instrumentów oddziaływania jednostki gospodarczej

na obraz pozycji ekonomicznej kreowany w sprawozdaniu finansowym. Jednocześnie wprowadzone rozwiązania nie zostały jednoznacznie określone w kilku przypadkach, co może prowadzić do diametralnie różnej interpretacji przepisów prawa. Korzystanie z międzynarodowych regulacji na mocy ogólnej delegacji ustawowej dostarcza pewnych wskazówek. Należy jednak mieć na uwadze, że niektóre założenia metodologiczne przyjęte w polskim prawie bilansowym odbiegają od wytycznych Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

**VALUATION OF THE NON-FINANCIAL INVESTMENTS
IN POLISH ACCOUNTING ACT
AND INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS**

Summary

The article describes the problems of disclosure and valuation of the tangible and intangible assets' investments. The definition of a scope of non-financial investment in Polish national law does not show completely the substance of an investing process. Moreover, valuation rules of the non-financial investment defined in Polish Accounting Act are not precise enough. The assets' impairment valuation is also treated too generally in Polish law. Because of the reasons stated above, the author recommends the usage of regulations of the International Accounting Standard No 36 'Impairment of assets' and International Accounting Standard No 40 'Real estate'.

The paper focuses on the basic differences between the regulation of Polish Accounting Act and International Accounting Standards. The differences between Polish national law and international standards have an essential meaning with the regard for Polish membership in the European Union.