

Pojęcie nieruchomości jest definiowane odmiennie w różnych dziedzinach nauki. Najczęściej przez pojęcie nieruchomości rozumie się wydzielony obszar ziemi wraz z budynkami oraz innymi urządzeniami na nim wzniesionymi<sup>1</sup>.

W podobny sposób definiuje się nieruchomości w prawie amerykańskim, które zalicza do nich grunty, obiekty trwale związane z gruntem (obiekty naturalne, połączone korzeniami, takie jak drzewa czy krzaki i obiekty sztuczne, będące dziełem człowieka, jak np. budynki, budowle), minerały znajdujące się pod powierzchnią ziemi, a także przestrzeń ponad ziemią<sup>2</sup>.

Zgodnie natomiast z art. 46 Kodeksu cywilnego – nieruchomości to część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności (nieruchomości gruntowe) oraz budynki trwale związane z gruntem (nieruchomości budynkowe) lub część takich budynków (nieruchomości lokalowe), o ile stanowią przedmiot tzw. odrębnej własności.

Nieruchomość gruntowa to pewna całość wyodrębniona granicami lub w inny, dostatecznie wyraźny sposób oddzielona od nieruchomości sąsiednich<sup>3</sup>.

Jednym z rodzajów nieruchomości gruntowych są grunty rolne wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie oraz działka oznaczająca obszar gruntu stanowiący podstawową jednostkę geodezyjną.

Do nieruchomości lokalowych należą natomiast lokale mieszkalne i użytkowe, w tym także garaże stanowiące część składową budynku.

W przypadku kiedy budynek jest odrębną nieruchomością, mamy do czynienia z nieruchomością budynkową<sup>4</sup>.

Nieruchomość na tle innych dóbr odznacza się znaczną specyfiką, ma wiele odmiennych cech fizycznych i ekonomicznych.

Do cech fizycznych odróżniających nieruchomości od innych dóbr należy złożoność fizyczna, która oznacza, że nieruchomości składa się z wielu elementów składowych (grunt, budynki, budowle, zasadzenia wieloletnie). Zarówno ziemia, jak i budynki lub inne konstrukcje są nieruchome, dlatego do cech fizycznych nieruchomości zalicza się stałość w miejscu.

Trzecią cechą fizyczną wyróżniającą nieruchomości jest jej trwałość. Cecha ta dotyczy przede wszystkim ziemi, która jest wieczna.

<sup>1</sup> E. Kucharska-Stasiak: *Nieruchomość a rynek*. PWN, Warszawa 2002, s. 13.

<sup>2</sup> R.A. Tokarczyk: *Główne normy amerykańskiego prawa własności*. Rejent, 1995, s. 18-30.

<sup>3</sup> S. Brzeszczyńska: *Nieruchomość w firmie*. C.H. Beck, Warszawa 2002, s. 3.

<sup>4</sup> A. Hopfer, H. Jędrzejewski, R. Żróbek, S. Żróbek: *Podstawy wyceny nieruchomości*. TWIGGER, Warszawa 2001, s. 43.

Każda nieruchomość gruntowa jest inna pod względem położenia, wielkości i kształtu. Również budynki i budowle znacznie różnią się od siebie, te cechy nieruchomości świadczą o jej różnorodności.

Kolejną cechą fizyczną nieruchomości jest niepodzielność. Dotyczy ona głównie niepodzielności kapitału ulokowanego w nieruchomość.

Do cech ekonomicznych, decydujących o specyfice nieruchomości, należą: rzadkość, lokalizacja, współzależność, duża kapitałochłonność, mała płynność.

Rzadkość oznacza ograniczoną podaż uzbrojonych terenów miejskich. Lokalizacja obejmuje zarówno elementy fizycznej lokalizacji, jak i ekonomicznego położenia. Współzależność to trzecia z cech ekonomicznych. Cecha ta przejawia się we wzajemnej interakcji sposobów użytkowania. Funkcja obszaru i sposób jej realizacji wywierają interakcje na inne nieruchomości. Wśród cech ekonomicznych istotną cechą jest wysoka ich kapitałochłonność. Nabycie nieruchomości gruntowej – dobra rzadkiego, jak również wzniesienie obiektów budowlanych, wymaga wysokich nakładów. Nieruchomości inwestycyjne cechuje również mała płynność, z jaką nieruchomość może zostać zamieniona na gotówkę.

W gospodarce rynkowej nieruchomości można rozpatrywać na wielu płaszczyznach jako element zasobów (towar, zasób trwały, inwestycja), przedmiot różnej działalności oraz dziedzina badań i nauczania.

Nieruchomość może być wtedy towarem, gdy na rynku dochodzi do transferu praw, które określają sposób ich użytkowania, a także prawa i obowiązki ich właścicieli.

Druga płaszczyzna, czyli nieruchomość jako przedmiot działalności, przejawia się w dążeniu ludzi do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także chęcią uzyskania dochodu w postaci czynszu za jej wynajęcie, ulg podatkowych lub też dążenie do zabezpieczenia kapitału przed inflacją.

Nieruchomości są także przedmiotem zainteresowania wielu nauk: prawa, ekonomii, inżynierii budowlanej, geologii, geodezji, architektury czy geografii. Ekonomisci zajmują się aspektem gospodarczym, obejmującym inwestowanie w nieruchomości, zarządzanie, pośrednictwo w handlu nieruchomościami. Architekci, geolodzy, geografowie natomiast zajmują się głównie aspektem materialnym nieruchomości.

Pojęcie nieruchomości pojawia się w art. 3, ust. 1, pkt 15 oraz w art. 3, ust. 1, pkt 17 ustawy o rachunkowości<sup>5</sup>.

W art. 3, ust. 1 pkt 15 wymienia się elementy środków trwałych, do których zaliczono również nieruchomości obejmujące grunty, prawo użytkowania wieczystego gruntu, budowle i budynki, a także lokale będące odrębną własnością, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego.

Aby nieruchomość mogła być zaliczona do środków trwałych, okres jej przewidywanej użyteczności powinien być dłuższy niż rok, powinna być przeznaczona na potrzeby jednostki oraz kompletna i zdalna do użytku w momencie przyjęcia do używania<sup>6</sup>.

Nieruchomości mogą stanowić również element inwestycji, co wynika z cytowanej ustawy oraz Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, pod warunkiem, iż nieruchomość nie jest użytkowana przez jednostkę w jej działalności operacyjnej, została nabyta w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu jej wartości lub uzyskiwania innych pożytków, nie jest wykorzystywana przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych ani też przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki<sup>7</sup>. Może to więc być budynek, którego nie użytkuje się na potrzeby własne, ale utrzymuje z myślą oddania w przyszłości, np. w najem.

W bilansie jednostki gospodarczej nieruchomości mogą zatem stanowić element rzeczowych aktywów trwałych oraz inwestycji długoterminowych.

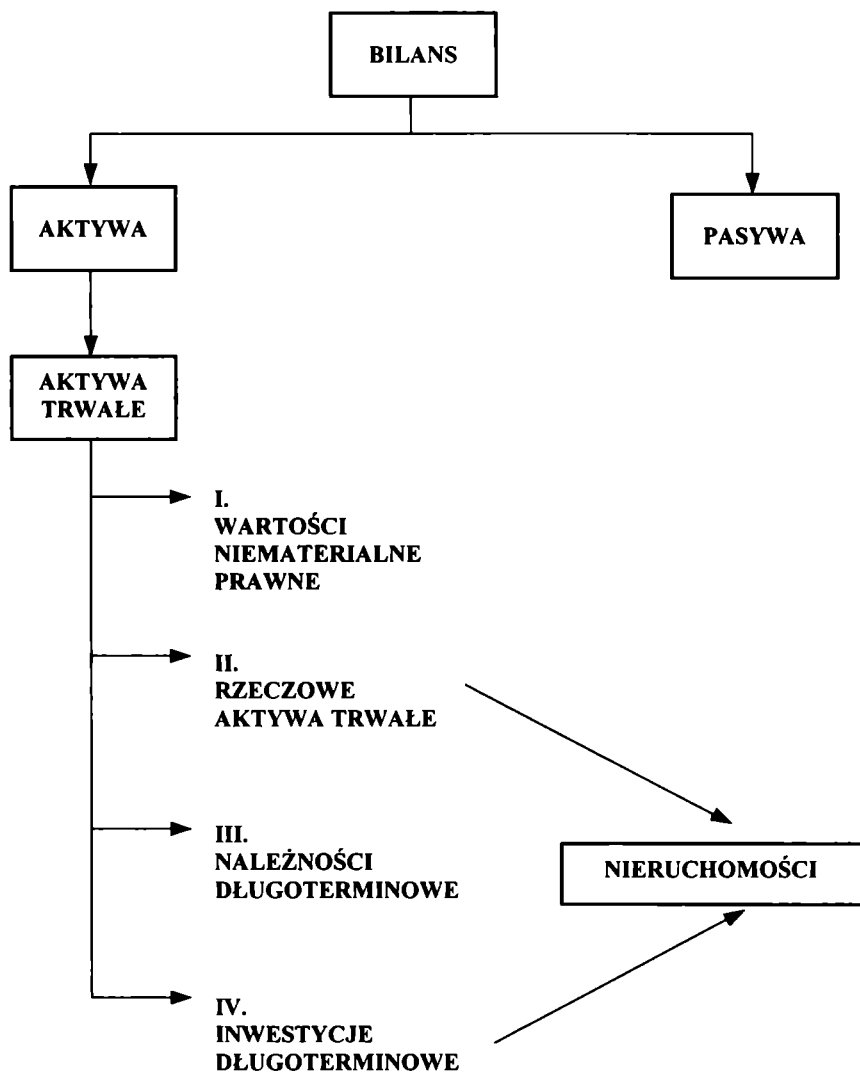
Sposób ujęcia nieruchomości w bilansie przedstawia rys. 1.

<sup>5</sup> Ustawa z 29 września 1994 r. o rachunkowości ze zm. Dz.U. Nr 76 z 2002 r.

<sup>6</sup> J. Gierusz: Plan kont z komentarzem. ODDK, Gdańsk 2002, s. 58.

Prezentacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych w bilansie otwarcia na 1 stycznia 2002 r. „Buchalter” 2002, nr 11, s. 4.

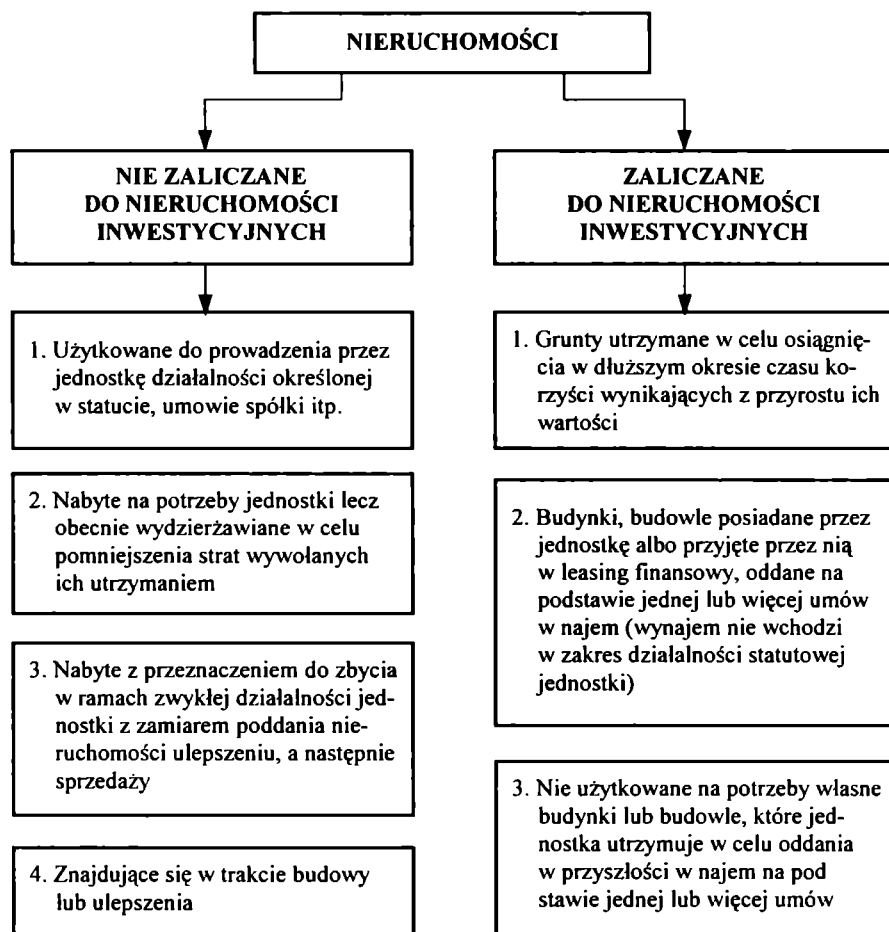
<sup>7</sup> Ustawa..., op. cit., art. 3, ust. 1, pkt 17 oraz Międzynarodowe Standardy Rachunkowości 2001: IASCF, Londyn, MSR 40, § 4.



Rys. 1. Sposób ujęcia nieruchomości w bilansie

Jak wynika z przedstawionych rozważań, podstawowym kryterium odróżniającym nieruchomości inwestycyjne od tych zaliczanych do środków trwałych, jest cel nabycia przez jednostkę oraz specyfika korzyści realizowanych z tytułu ich posiadania.

Zasadnicze cechy kwalifikujące nieruchomości do wymienionych grup zasobów jednostki ujmowanych w bilansie prezentuje rys. 2.



Rys. 2. Kwalifikacja nieruchomości

Źródło: Opracowanie własne na podstawie I. Iskra: Nieruchomości o charakterze lokaty (inwestycje). „Rachunkowość” 2002, nr 2, s. 6.

Zgodnie z definicją zawartą w MSR 40 przez inwestycje w nieruchomości rozumiemy zarówno nabyte, jak i wytworzone we własnym zakresie nieruchomości, wynajmowane następnie innym<sup>8</sup>.

Ustawa o rachunkowości odmiennie od MSR 40 reguluje możliwość zaliczenia nieruchomości do inwestycji. Definicja inwestycji zawarta w cytowanej ustawie wskazuje, iż tylko nabyte nieruchomości można zaliczyć do inwestycji, a pozyskane w inny sposób nie są inwestycjami. Definicja ta nie powoduje

<sup>8</sup> Międzynarodowe Standardy Rachunkowości..., op. cit., MSR 40, § 20.

większych problemów w odniesieniu do aktywów finansowych, ponieważ aktywa finansowe są pozyskiwane w wyniku transakcji rynkowych (nabycie, nieodpłatne otrzymanie), rozterki pojawiają się w przypadku aktywów niefinansowych – wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości.

Z punktu widzenia nadrzędnej zasady rachunkowości przewagi treści nad formą nie ma różnicy między budynkiem nabytym w celach inwestycyjnych a takim samym budynkiem wytworzonym przez jednostkę w celu realizacji korzyści typowych dla inwestycji. O kwalifikacji aktywów do inwestycji nie powinien decydować tylko cel ich pierwotnego pozyskania, ale także cel ich bieżącego utrzymywania w podmiocie<sup>9</sup>.

Kolejną różnicą między ustawą o rachunkowości a MSR 40 jest problem amortyzacji. Ustawa o rachunkowości umożliwia amortyzowanie jedynie nieruchomości zaliczanych do środków trwałych, MSR 40 zezwala na amortyzację nieruchomości inwestycyjnych przy przyjęciu zasad ich wyceny analogicznej jak dla środków trwałych.

Różnice w uregulowaniach inwestycji w nieruchomości w ustawie o rachunkowości i MSR 40 przedstawia tabela 1.

Tabela 1

Ustawa o rachunkowości a MSR – różnice w ujęciu inwestycji w nieruchomości

Wyszczególnienie	Ustawa o rachunkowości	MSR
Zakres inwestycji w nieruchomości	Tylko nabyte nieruchomości są inwestycjami*	Zarówno nabyte, jak i wytworzone we własnym zakresie
Odpisy amortyzacyjne	Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości nie można utożsamiać z odpisami amortyzacyjnymi, dlatego inwestycji w nieruchomości nie amortyzuje się	Dokonywane są od wartości początkowej inwestycji
Koszty obsługi zobowiązań i koszty ulepszenia	Nie zwiększają wartości inwestycji	Zwiększają wartość inwestycji

\* Międzynarodowe Standardy Rachunkowości 2001:IASCF, Londyn, MSR 40, § 20.

Źródło: Ustawa o rachunkowości a Międzynarodowe Standardy Rachunkowości. Analiza porównawcza. Praca zbiorowa pod red. J. Gierusza. ODDK, Gdańsk 2002.

<sup>9</sup> Zgodnie także z wyjaśnieniami zawartymi w zeszycie specjalnym „Rachunkowość”, kiedy nieruchomość jest wytworzona własnymi siłami i nie służy działalności operacyjnej jednostki, można ją zaliczyć do nieruchomości inwestycyjnych pod warunkiem, że przynosi firmie korzyści ekonomiczne. Zeszyt specjalny „Rachunkowość”. Znowelizowana ustawa o rachunkowości wraz z wyjaśnieniami uzgodnionymi z Departamentem Rachunkowości Ministerstwa Finansów, Warszawa 2002.

Wszyscy uczestnicy rynku są zainteresowani szacowaniem wartości nieruchomości.

Współczesna teoria wyceny wyraźnie różnicuje proces wyceny:

- prognozę najbardziej prawdopodobnej ceny, jaką może przynieść nieruchomość na konkurencyjnym rynku w transakcji wolnorynkowej,
- proces analizy, polegający na ocenie wartości inwestycji po ukończeniu jej realizacji.

W literaturze przedmiotu można wyróżnić cztery podstawowe grupy metod wyceny: **kosztową, dochodową, porównawczą** oraz **mieszaną**<sup>10</sup>.

**W podejściu kosztowym** wycena polega na określeniu nakładów niezbędnych na zakup gruntu i wybudowanie budynków. Wycena obejmuje zatem odrębne określenie wartości gruntu i wartości obiektów budowlanych wzniesionych na tym gruncie. W podejściu tym wyróżnia się dwa rodzaje kosztów:

- koszty odtworzenia, które odwzorowują nakłady niezbędne na wybudowanie identycznych obiektów w tym samym miejscu i o takim samym stopniu zużycia,
- koszty zastąpienia, które określają nakład niezbędny na wybudowanie obiektu pełniącego tę samą funkcję, ale odpowiadającego współczesnym wymogom technicznym i funkcjonalnym.

**W podejściu dochodowym** wartość nieruchomości jest wyznaczona na podstawie dochodów, jakie generuje nieruchomość obecnie i będzie generować w przyszłości. W podejściu tym wartość nieruchomości wyznacza tzw. kapitalizacja dochodów.

Niezależnie od tego, jaki typ dochodu stanie się podstawą szacowania, będzie podlegał on kapitalizacji przy zastosowaniu kapitalizacji prostej (bezpośredniej) lub dyskontowania przepływów pieniężnych.

**W podejściu porównawczym** wartość określają niedawne sprzedaże na rynku podobnych nieruchomości. Nieruchomość jest tyle warta, za ile podobne nieruchomości zostały niedawno sprzedane<sup>11</sup>.

**W podejściu mieszanym** mogą być natomiast stosowane elementy podejścia: porównawczego, dochodowego lub kosztowego.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych w rachunkowości jest przeprowadzana w momencie jej nabycia lub powstania oraz na dzień sporządzania bilansu firmy.

Nabyte nieruchomości ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia według ceny nabycia lub ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzania i rozliczania transakcji nie są istotne<sup>12</sup>.

<sup>10</sup> E. Kucharska-Stasiak: *Nieruchomość...*, op. cit., s. 126.

<sup>11</sup> E. Kucharska-Stasiak: *Wartość rynkowa nieruchomości*. Twigger, Warszawa 2001, s. 52.

<sup>12</sup> *Ustawa o rachunkowości...*, art. 35 ust. 1.

Cena nabycia to cena zakupu nieruchomości oraz wszelkie koszty bezpośrednio związane z tą transakcją, np.: opłaty administracyjne, opłaty za obsługę prawną, podatek od nabycia nieruchomości itp.<sup>13</sup>.

W przypadku nieruchomości wytworzonych we własnym zakresie przez inwestora wycena nieruchomości odbywa się na poziomie kosztu wytworzenia. Kosztem wytworzenia nieruchomości zbudowanej przez jednostkę gospodarczą jest jej koszt ustalony na dzień zakończenia budowy i przystosowania do użytkowania.

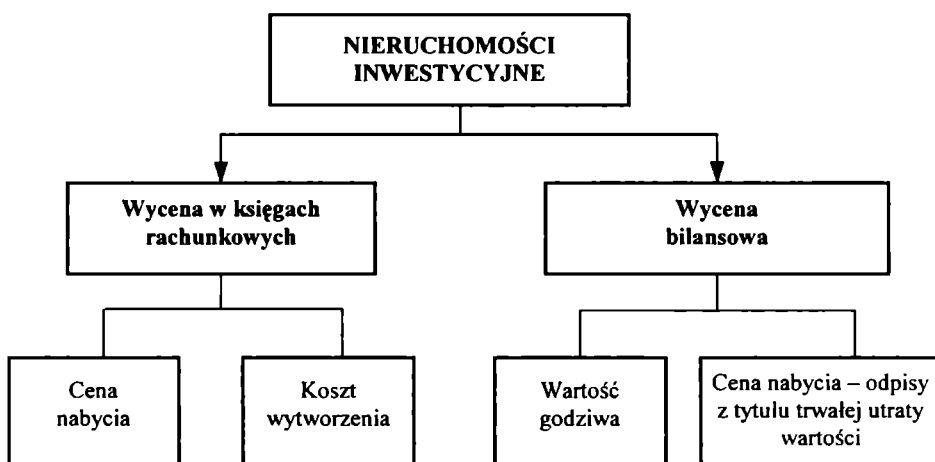
Ceny nabycia lub koszty wytworzenia nieruchomości nie zwiększają:

- kosztów rozruchu danej nieruchomości, chyba że determinują one jej używanie,
- strat powstałych w trakcie budowy nieruchomości lub adaptacji nieruchomości<sup>14</sup>.

Na dzień sporządzania bilansu firmy wycena nieruchomości może być oparta na:

- modelu wartości godziwej,
- modelu ceny nabycia lub wartości przeszacowanej do poziomu cen rynkowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości<sup>15</sup>.

Parametry wyceny nieruchomości inwestycyjnych prezentuje rys. 3.



Rys. 3. Parametry wyceny nieruchomości inwestycyjnych

<sup>13</sup> Ustawa o rachunkowości..., art. 28 ust. 2.

<sup>14</sup> Międzynarodowe Standardy Rachunkowości..., op. cit., MSR 40, § 20.

<sup>15</sup> B. Lisiecka-Zajac, E. Walińska, J. Hryniuk: Komentarz..., op. cit., s. 106.



W MSR 40 zaleca się stosowanie wyceny metodą wartości godziwej do czasu zbycia nieruchomości lub do czasu, gdy nieruchomość ta zacznie być zajmowana przez właściciela, lub też do momentu, gdy jednostka zacznie dostosowywać obiekt do późniejszej sprzedaży w ramach zwykłej działalności nawet wówczas, gdy porównywalne transakcje rynkowe staną się rzadsze, a dostęp do aktualnych cen rynkowych będzie utrudniony.

Dopuszczenie wyceny według wartości godziwej w rachunkowości jest nowym rozwiązaniem. Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane w warunkach transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami<sup>16</sup>.

Jak wynika z przytoczonej definicji, ustalenie wartości godziwej nieruchomości wymaga znajomości reguł funkcjonowania rynku nieruchomościami, przez który rozumie się najczęściej ogół warunków rynkowych, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i są zawierane umowy stanowiące wzajemne prawa i obowiązki, połączone z władaniem nieruchomościami<sup>17</sup>.

Gdy na dany rodzaj nieruchomości istnieje aktywny rynek, wówczas wartość godziwą można oszacować na podstawie cen rynkowych, w przypadku jego braku podstawą oszacowania wartości godziwej mogą być<sup>18</sup>:

- aktualne ceny rynkowe podobnych nieruchomości,
- ostatnie ceny z mniej aktywnego rynku takich samych nieruchomości,
- planowane zdyskontowane przepływy środków pieniężnych związane z daną nieruchomością.

Oszacowania wartości godziwej nieruchomości dokonuje się na konkretny dzień, co gwarantuje jej wiarygodność z uwagi na możliwości zmiany sytuacji rynkowych. Z reguły najlepszą podstawą ustalenia wartości godziwej są pochodzące z aktywnego rynku aktualne ceny rynkowe podobnych nieruchomości inwestycyjnych, które są w tym samym stanie technicznym, podobnie położone itp.

Stosowanie modelu wartości godziwej jest związane z koniecznością permanentnej aktualizacji wartości księgowej nieruchomości na każdy moment bilansowy zarówno w górę, jak i w dół.

Przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej wzrost wartości inwestycji wpływa na zwiększenie kapitału z aktualizacji wyceny (art. 35, ust. 4 uor). W przypadku spadku wartości w pierwszej kolejności

<sup>16</sup> Ustawa o rachunkowości..., art. 28 ust. 6.

<sup>17</sup> E. Kucharska-Stasiak: *Nieruchomości a rynek*. VALOR, Łódź 1999, s. 26.

<sup>18</sup> Międzynarodowe Standardy Rachunkowości..., op. cit., MSR 40 § 40.

zmniejsza się kapitał z aktualizacji wyceny, a dopiero potem obciąża koszty finansowe. Podobna zasada dotyczy ponownej aktualizacji *in plus*: w pierwszej kolejności „wyrównuje” się wynikowo uprzednie zmniejszenie wartości, a dopiero potem różnicą zwiększa się poziom kapitału z aktualizacji wyceny<sup>19</sup>.

Druga metoda wyceny nieruchomości na dzień bilansowy jest oparta na cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Trwała utrata wartości występuje wówczas, gdy istnieje duże prawdopodobieństwo, że kontrolowany przez przedsiębiorstwo składnik aktywów nie przyniesie w przyszłości korzyści ekonomicznych. Wystąpienie takiej sytuacji uzasadnia dokonanie odpisu aktualizującego, doprowadzającego wartość składnika aktywów, wynikającą z ksiąg rachunkowych:

- do ceny sprzedaży netto, a przypadku jej braku,
- do ustalonej w inny sposób wartości godziwej<sup>20</sup>.

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości obciążają koszty finansowe.

Podobnie jak w odniesieniu do wartości godziwej przyjęcie metody wyceny według cen nabycia powinno obowiązywać daną nieruchomość inwestycyjną aż do momentu jej zbycia lub likwidacji. Wycena nieruchomości w cenie nabycia wymaga dokonywania odpisów z tytułu trwałej utraty wartości, nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego.

Możliwość stosowania tego modelu dopuszcza również MSR 40: „[...]jednostka gospodarcza może stosować tą metodę, kiedy posiada bezsprzeczne dowody na to, iż nie będzie w stanie regularnie i wiarygodnie ustalać wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej”<sup>21</sup>.

Jeżeli jednostka dokonuje wyceny według ceny nabycia, wartość tę można także przeszacować do wartości w cenie rynkowej. Taka możliwość występuje tylko wówczas, gdy dla danej inwestycji istnieje aktywny rynek.

Różnicę z przeszacowania, gdy cena rynkowa jest wyższa od ceny nabycia, odnosi się na zwiększenie kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, a w przypadku niższej ceny następuje wzrost kosztów finansowych.

Skutki przeszacowania inwestycji zaliczonych do aktywów trwałych, powodujące wzrost ich wartości do poziomu cen rynkowych, zwiększają kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, jeśli wartość rynkowa zawsze była wyższa od ceny nabycia<sup>22</sup>. W przypadku gdy cena rynkowa nie zawsze była wyższa od

<sup>19</sup> M. Gmytrasiewicz, A. Karmańska: *Rachunkowość finansowa*. DIFIN, Warszawa 2002.

<sup>20</sup> Ustawa o rachunkowości..., op. cit., art. 28 ust. 7.

<sup>21</sup> Międzynarodowe Standardy Rachunkowości..., op. cit., MSR 40 § 47.

<sup>22</sup> Każda kolejna wycena jest także wyższa.

ceny nabycia, przychody finansowe zostaną naliczone do wysokości uprzednio wykazanych kosztów finansowych i dopiero nadwyżka ponad tymi kosztami wpłynie na kapitał z aktualizacji wyceny.

Skutki przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych powodujące spadek ich wartości do poziomu cen rynkowych obniżają kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, jeśli wcześniej taki kapitał powstał w wyniku wyceny danych inwestycji do poziomu cen rynkowych. Jeżeli jednak wcześniej nie powstał kapitał z aktualizacji wyceny związany z daną inwestycją, to nastąpi wzrost kosztów finansowych w pełnej wysokości różnicy pomiędzy wartością księgową i rynkową.

Jeżeli kolejna wycena według wartości rynkowej wykaże obniżenie wartości danego rodzaju inwestycji, to o różnicę z przeszacowania zmniejsza się kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w kwocie nie wyższej od uprzedniego wzrostu wartości kapitału, a nie rozliczoną z uprzednim zwiększeniem kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny kwotą obniżenia wartości (pozostałość), odnosi się w ciężar kosztów finansowych.

Jeżeli jednostka wybrała wycenę nieruchomości w cenie nabycia, to odpisy z tytułu trwałej utraty wartości powinny zostać przeprowadzone nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, ale przywrócenie utraconej wartości może nastąpić tylko do wysokości ceny ich nabycia<sup>23</sup>.

Nieruchomości inwestycyjne stanowiące pozycję inwestycji długoterminowych nie są umarżane ani amortyzowane, cechuje je natomiast zmiana wartości (utrata lub przywrócenie wartości), co ma istotny wpływ na ich wartość ewidencyjną i bilansową.

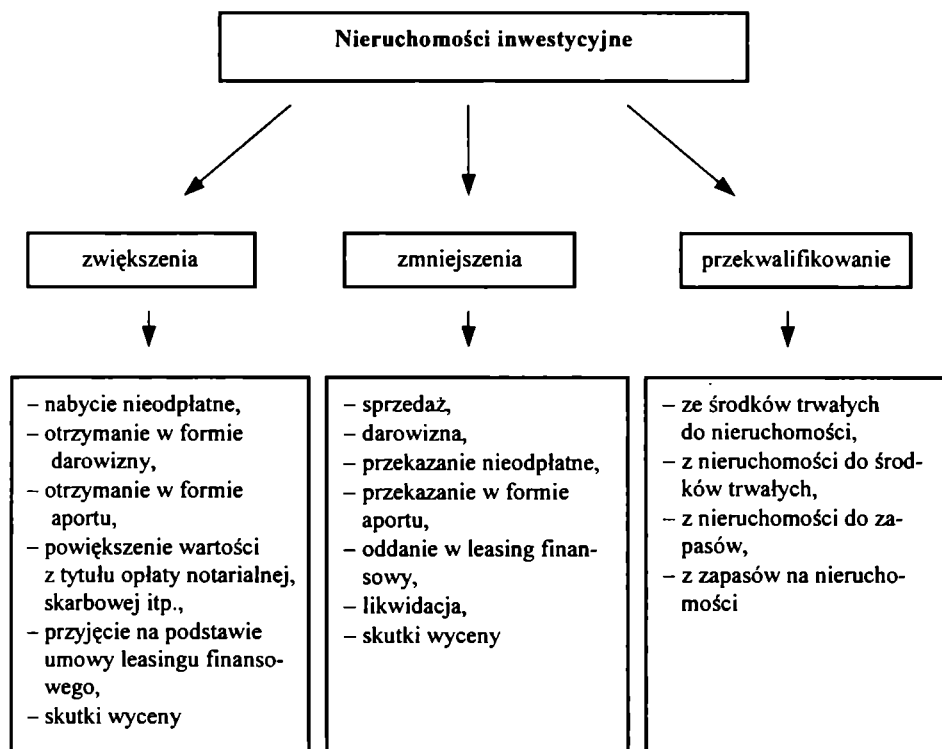
Do ewidencji nieruchomości inwestycyjnych należy zatem zaproponować w planie kont (ZPK) dwa konta, a mianowicie:

- konto bilansowe „Nieruchomości inwestycyjne”,
- konto korygujące „Korekta wyceny nieruchomości inwestycyjnych”.

Konto „Nieruchomości inwestycyjne” służy do ewidencji stanu oraz zwiększeń i zmniejszeń wartości nieruchomości zaliczanych do inwestycji długoterminowych.

Podstawowe przyczyny zmian w stanie i wartości nieruchomości inwestycyjnych prezentuje rys. 4.

<sup>23</sup> I. Iskra: Nieruchomości o charakterze lokaty (inwestycje). „Rachunkowość” 2002, nr 2.

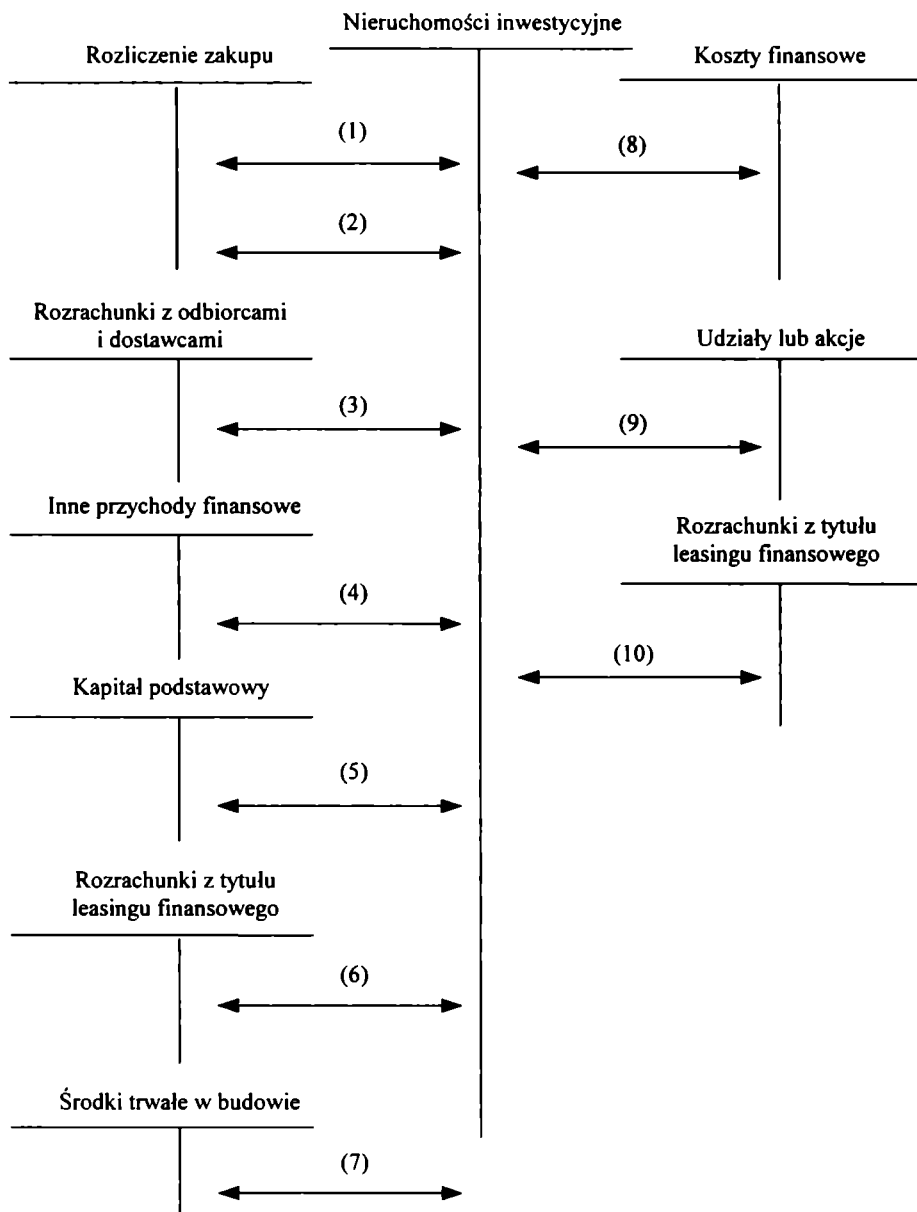


Rys. 4. Przyczyny zmian w stanie i wartości nieruchomości inwestycyjnych

Po stronie Dt konta „Nieruchomości inwestycyjne” ujmuje się nabycie nieruchomości inwestycyjnych, koszty wytworzenia lub adaptacji środka trwałego przeznaczonego na nieruchomość inwestycyjną, przekwalifikowanie innych elementów zasobów do nieruchomości inwestycyjnych. Natomiast po stronie Ct ewidencjonuje się zmniejszenie stanu nieruchomości inwestycyjnych z tytułu ich sprzedaży lub wniesienia w formie aportu, oddania na podstawie umowy leasingu finansowego, przekwalifikowania do innych grup zasobów jednostki itp.

Ewidencję typowych operacji ujmowanych na koncie „Nieruchomości inwestycyjne” prezentuje schemat I.

## Ewidencja typowych operacji na koncie „Nieruchomości inwestycyjne”



Objaśnienia do schematu 1.

1. Zakup nieruchomości inwestycyjnej.
2. Podatek VAT naliczony w fakturach dostawców:
  - nie podlegające rozliczeniu z VAT-em należnym,
  - od zakupów inwestycji, które są związane zarówno ze sprzedażą zwolnioną, jak i opodatkowaną w części nie podlegającej odliczeniu od VAT-u należnego.
3. Prowizje i inne opłaty związane bezpośrednio z nabyciem inwestycji długoterminowych w nieruchomości.
4. Otrzymanie nieruchomości inwestycyjnej w formie darowizny.
5. Otrzymanie nieruchomości inwestycyjnej w formie aportów wniesionych przez akcjonariuszy, udziałowców lub wspólników.
6. Przyjęcie nieruchomości na podstawie umowy leasingu finansowego.
7. Przyjęcie nieruchomości inwestycyjnej wytworzonej we własnym zakresie.
8. Sprzedaż nieruchomości.
9. Przekazanie nieruchomości w formie aportów w zamian za akcje lub udziały w spółce.
10. Oddanie nieruchomości w leasing finansowy, zakwalifikowanych do aktywów trwałych korzystającego.

Źródło: Wzorcowy plan kont. Praca zbiorowa pod red. G.K. Świdorskiej. DIFIN, Warszawa 2001, s. 1-51.

Konto „Korekta wyceny nieruchomości inwestycyjnych” służy do ewidencji korekt aktualizujących wartość nieruchomości inwestycyjnych ujętych na koncie „Nieruchomości inwestycyjne”. Po stronie Ct ujmuje się korekty aktualizujące wartość nieruchomości inwestycyjnej z tytułu trwałej utraty ich wartości, a na stronie Dt – korekty tych odpisów w efekcie ustania przyczyny, dla której zostały dokonane oraz wzrost wartości rynkowej.

Istotnymi problemami ewidencyjnymi dotyczącymi 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 rzeczowych aktywów obrotowych na nieruchomości inwestycyjne.

Jeżeli wycena inwestycji odbywa się na podstawie modelu ceny nabycia, to – zgodnie z zasadami zawartymi w MSR 40 – żadne z ww. przekwalifikowań nie zmienia zasad wyceny<sup>24</sup>.

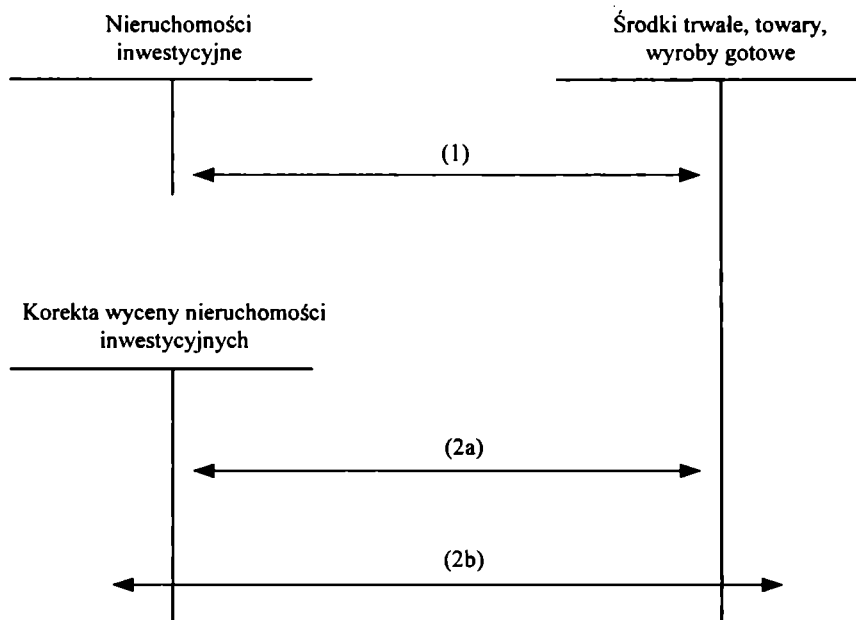
Jeżeli natomiast nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione zgodnie z modelem wartości godziwej, to konwersje tych nieruchomości przebiegają według szczególnych zasad.

Pierwszym typem konwersji jest przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej do środków trwałych i na zapasy, co przedstawia schemat 2.

<sup>24</sup> Międzynarodowe Standardy Rachunkowości..., op. cit., MSR 40 § 54.

Schemat 2

Przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej do środków trwałych oraz zapasów



Objaśnienia do schematu 2

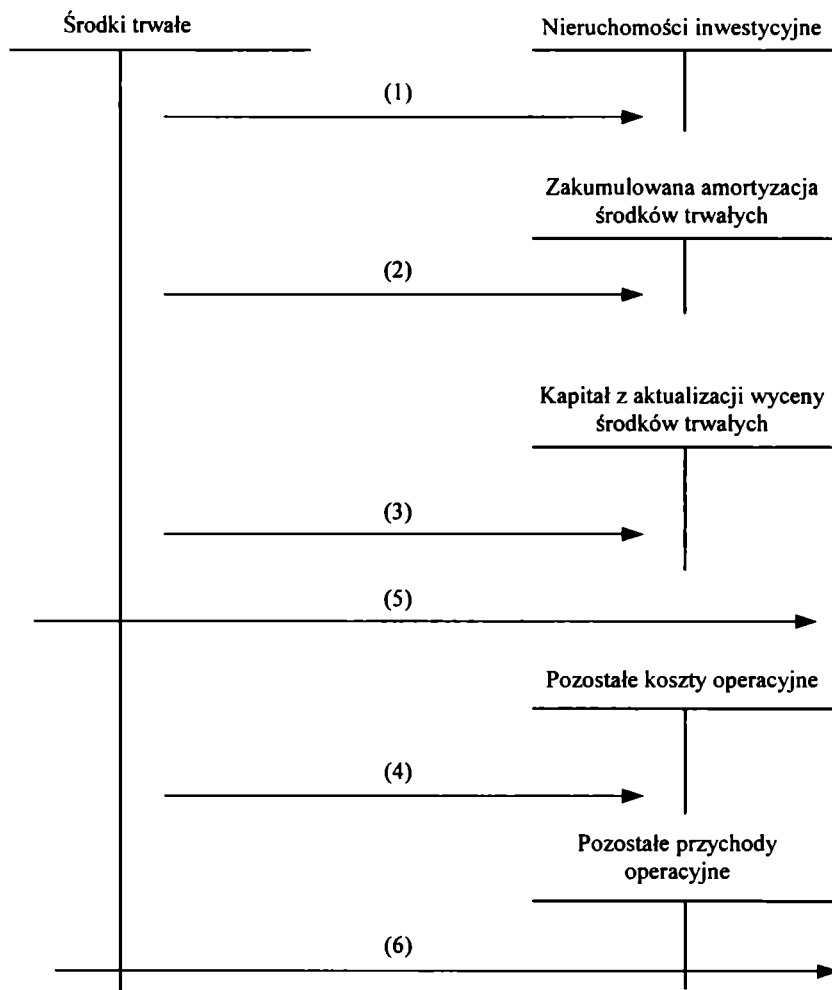
1. Pierwotna wartość księgową nieruchomości inwestycyjnej.
2. Korekta pierwotnej wartości księgowej nieruchomości
  - a) dodatnia,
  - b) ujemna.

Źródło: M. Gmytrasiewicz: Aktywa inwestycyjne przedsiębiorstw. Difin, Warszawa 2002, s. 184-185.

W pierwszej operacji ujęto pierwotną wartość księgową nieruchomości inwestycyjnej przeniesionej do środków trwałych lub zapasów. Z kolei korekta pierwotnej wartości nieruchomości inwestycyjnej (dodatnia lub ujemna), wynikająca z bilansowej wyceny tej inwestycji w wartości godziwej, znajdzie swoje odzwierciedlenie na koncie „Korekta wyceny nieruchomości inwestycyjnej” oraz „Środki trwałe, towary, wyroby gotowe”.

Przekwalifikowanie środków trwałych na nieruchomości inwestycyjne prezentuje schemat 3.

**Przekwalifikowanie środków trwałych na nieruchomości inwestycyjne**



**Objaśnienia do schematu**

1. Ujęcie wartości godziwej przekwalifikowanego środka trwałego.
2. Ujęcie dotychczasowego zużycia środka trwałego.
3. Wykorzystanie rezerwy kapitałowej z aktualizacji wyceny środka trwałego (wartość godziwa jest niższa od wartości księgowej netto).
4. Ujęcie pozostałej kwoty ze zmniejszenia wartości bilansowej aktywów.
5. Ujęcie wyższej od wartości księgowej wartości godziwej
  - a) wyksięgowanie kwoty odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości środka trwałego,
  - b) ujęcie pozostałej części kwoty, która zwiększyła wartość bilansową aktywów.



W momencie przekwalifikowania środka trwałego na nieruchomość inwestycyjną jego wartość jest powtórnie oszacowana za pomocą modelu wartości godziwej. Ujęcie wartości godziwej przedstawia zapis 1.

Jeżeli wartość godziwa obiektu jest niższa od jego wartości księgowej netto, to różnica między tymi wartościami wpływa częściowo na kapitał z aktualizacji wyceny środków trwałych (operacja 3) na wynik finansowy (operacja 4), co spowoduje wykorzystanie rezerwy kapitałowej z aktualizacji wyceny środka trwałego.

Jeżeli natomiast wartość godziwa obiektu jest wyższa od jego wartości księgowej netto, to zapisy będą zgodne z operacją 5.

Zwiększenie wartości bilansowej aktywów „odwraca” poprzednie odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości wycenianego obiektu, w wyniku czego zmienia się wynik finansowy w tym okresie, a pozostała część różnicy zwiększa stan kapitału własnego z aktualizacji wyceny.

Kolejnym typem przekwalifikowania jest przekwalifikowanie zapasów na nieruchomości inwestycyjne, co zaprezentowano na schemacie 4.

Ponieważ wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej może być wyższa lub niższa od bilansowej wyceny konwertowanych zapasów, powstałe różnice wpłyną na koszty lub przychody bieżącego okresu.

Jak wynika z przedstawionych rozważań, podstawowym kryterium odróżniającym nieruchomości inwestycyjne od tych zaliczanych do środków trwałych jest cel ich nabycia oraz specyfika korzyści realizowanych z tytułu ich posiadania. Nieruchomości inwestycyjne stanowią specyficzną grupę inwestycji długoterminowych, z którymi wiąże się konieczność identyfikacji korzyści płynących z ich posiadania w odniesieniu do każdego rodzaju nieruchomości.

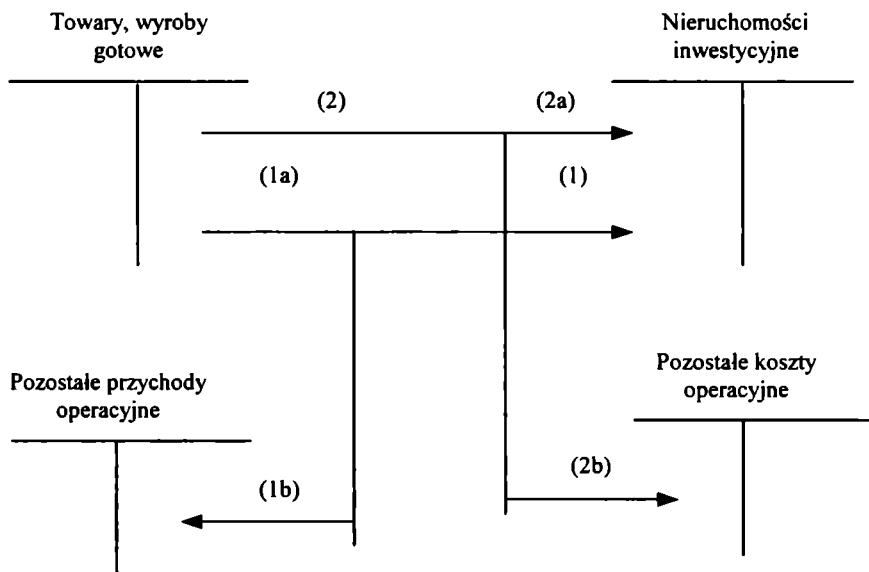
Dlatego oprócz ewidencji syntetycznej jest niezbędne prowadzenie ewidencji analitycznej według poszczególnych rodzajów nieruchomości: 1) grunty, 2) budowle, 3) lokale, 4) budynki, 5) prawo wieczystego użytkowania gruntów itp.

Do konta „Korekta wyceny nieruchomości inwestycyjnych” należy prowadzić ewidencję szczegółową, umożliwiającą ustalenie korekt kapitałowych i wynikowych.

Ewidencja analityczna powinna zapewnić ustalenie informacji o cenie nabycia poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych oraz korekcie wartości w wyniku zmian, ceny nabycia do poziomu wartości bilansowej.

Schemat 4

## Przekwalifikowanie zapasów na nieruchomości inwestycyjne



Objaśnienia do schematu:

- Ujęcie wartości godziwej zapasów wyższej od wartości bilansowej:
  - bilansowa wartość zapasów,
  - nadwyżka wartości aktywów.
- Ujęcie wartości godziwej zapasów niższej od wartości bilansowej:
  - ujęcie wartości godziwej,
  - ujęcie różnicy między wartością godziwą, a bilansową.

Źródło: Ibid., s. 189.

Nieruchomości inwestycyjne mogą być wyceniane różnymi metodami zgodnie natomiast z MSR 40 zalecaną metodą wyceny jest wycena według wartości godziwej.

Informacje o wartości nieruchomości inwestycyjnych są zawarte w bilansie w spozycji A.IV.1. „Nieruchomości”, natomiast strumienie dodatnie i ujemne realizowanych transakcji dotyczących nieruchomości (przychody i koszty) znajdują swoje odzwierciedlenie w rachunku zysków i strat.

MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” określa również wymagania informacyjne, które należy ująć w informacji dodatkowej, dotyczące przede wszystkim przyjętych kryteriów kwalifikujących nieruchomości do poszczegól-

nych grup zasobów jednostki, metod i istotnych założeń przyjętych przy ustalaniu wartości nieruchomości inwestycyjnych, charakterystyki nieruchomości inwestycyjnych, które jednostka wycenia metodą ceny nabycia, opis zastosowanej metody amortyzacji, stawek amortyzacyjnych, okresów użytkowania, metod i istotnych założeń przyjętych przy ustalaniu wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, opisu ekspertyz wyceny wydanych przez niezależnych rzeczoznawców posiadających uznane kwalifikacje zawodowe, istotne zobowiązania umowne dotyczące zakupu, wybudowania lub dostosowywania nieruchomości inwestycyjnej.

## **INVESTMENT PROPERTIES IN THE FRAME OF ACCOUNTING**

### **Summary**

In the article „Investment Properties in the Frame of Accounting” the analysis of the terminology of the concept of property with separating differences resulting from Polish regulations of accounting and International Accounting Standards has been described.

Also a method of the formulation of the investment properties has been presented in the individual financial statements. Besides, the basic features qualifying properties for each groups of the resources of the enterprise, parameters of valuation and a method of the presentation of the most important operations connected with purchasing, sale, valuation of the investment properties have been suggested.