

POLITYKA RACHUNKOWOŚCI W ZAKRESIE EWIDENCJI I ROZLICZANIA INWESTYCJI

Anna Bernaziuk
BDO

Abstrakt. W myśl prawa rachunkowego, zarówno zgodnie z ustawą o rachunkowości, jak i standardami międzynarodowymi, inwestycje stanowią posiadane przez jednostkę aktywa w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości, uzyskania przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, a w przypadku nieruchomości – takie, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz posiadane w celu przyrostu wartości bądź uzyskiwania przychodów z czynszu. W niniejszym referacie zostały przedstawione obowiązujące zasady rachunkowości regulujące sposoby ujęcia, prezentacji i wyceny inwestycji w sprawozdaniach finansowych, występujące różnice między wymogami ustawy o rachunkowości a standardami międzynarodowymi w tym obszarze, a także stosowane w praktyce rozwiązania wpływają na prezentowane wyniki finansowe jednostek gospodarczych. Wyniki przeprowadzonych prac wskazują, że zarówno stosowane standardy rachunkowe, jak i decyzja o zakwalifikowaniu nabytego aktywa niejednokrotnie przesądzą o późniejszej wycenie, a także wpływają na wielkości prezentowanych wyników finansowych.

Słowa kluczowe: ustawa o rachunkowości, międzynarodowe standardy rachunkowości, wycena inwestycji, wyniki finansowe

WSTĘP

Inwestycja to nakład gospodarczy na tworzenie lub zwiększanie majątku trwałego. W przedsiębiorstwie, inwestycje stanowią wydatki na dobra, które mogą być użyte do produkcji innych dóbr bądź świadczenia usług. Takie szerokie

rozumienie inwestycji oznacza, że do tej kategorii można byłoby zaliczyć ponoszone wydatki zarówno na nabycie środków trwałych stanowiących składniki majątkowe bezpośrednio wykorzystywane w produkcji wyrobów, jak i świadczenie usług, ale również nakłady ponoszone na nabycie składników, których celem jest ich posiadanie ze względu na oczekiwany przyrost ich wartości w przyszłości, nie zaś bieżące zużywanie w prowadzonym procesie produkcyjnym.

Przedsiębiorstwa podejmują decyzje inwestycyjne, opierając się na trzech czynnikach:

1. **przychody**, których wielkość zależy bezpośrednio od popytu na określony produkt,
2. **koszty**, których wyznacznikiem jest poziom stóp procentowych. Wyższa stopa procentowa oznacza większy koszt inwestycji przy finansowaniu zewnętrznym oraz większy koszt alternatywny (np. korzystne lokaty) w przypadku finansowania wewnętrznego,
3. **oczekiwania**, czyli „stan zaufania” przedsiębiorcy do gospodarki. Przewidywana recesja zniechęca przedsiębiorców do inwestowania, przeciwnie odziałuje ekspansja gospodarcza.

Prawo rachunkowe zarówno krajowe, jak i międzynarodowe wprowadza rozróżnienie ponoszonych nakładów zależnie od dalszego sposobu wykorzystywania nabytych aktywów, jak i oczekiwanego sposobu osiągnięcia korzyści ekonomicznych. Ustawa o rachunkowości odstąpiła od zaliczania do inwestycji nakładów poniesionych na nabycie środków trwałych. Począwszy od 1 stycznia 2002 roku koszty poniesione w związku z niezakończoną jeszcze budową środków trwałych zaliczane są do pozycji bilansowej „środki trwałe w budowie” będącej składnikiem „Rzeczowych aktywów trwałych”. Podobne rozróżnienie i podział na rzeczowe aktywa trwałe, inaczej zdefiniowane jako nieruchomości zajmowane przez właściciela, które charakteryzują się tym, że są wykorzystywane w procesie produkcji, dostawie towarów, świadczeniu usług czy wreszcie w celach administracyjnych wprowadzają standardy międzynarodowe.

Ze względu na czas realizacji inwestycje możemy podzielić na inwestycje długoterminowe (utrzymywane powyżej 1 roku) oraz krótkoterminowe (utrzymywane przez okres do 12 miesięcy).

Biorąc pod uwagę przedmiot inwestycji, mogą występować inwestycje rzeczowe, obejmujące inwestycje w nieruchomości oraz inwestycje w aktywa finansowe.

Składnik aktywów finansowych stanowi taki składnik aktywów, który ma postać:

- 1) środków pieniężnych;
- 2) instrumentu kapitałowego innej jednostki gospodarczej;

- 3) umownego prawa do:
- otrzymania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych od innej jednostki gospodarczej,
 - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką gospodarczą na potencjalnie korzystnych warunkach, lub
- 4) umowy (kontraktu), która zostanie lub może zostać rozliczona własnymi instrumentami kapitałowymi jednostki i:
- nie jest instrumentem pochodnym, dla którego jednostka jest lub może być zobligowana do otrzymania zmiennej liczby jej własnych instrumentów kapitałowych, lub
 - jest instrumentem pochodnym, który będzie lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę stałej kwoty gotówki lub innych aktywów finansowych za stałą liczbę własnych instrumentów kapitałowych jednostki. Dla tych celów do własnych instrumentów kapitałowych jednostki nie zalicza się instrumentów, które same w sobie są umowami (kontraktami) dotyczącymi przyszłego odbioru lub dostawy własnych instrumentów kapitałowych jednostki.

Temat niniejszego opracowania został ograniczony do inwestycji w nieruchomości, w rozumieniu praw rachunkowych stosowanych na gruncie polskich przepisów o rachunkowości (ustawa o rachunkowości) oraz międzynarodowych standardów rachunkowości.

CEL PRACY I METODY BADAWCZE

Podstawowym celem niniejszej pracy jest przedstawienie stosowanej polityki rachunkowości w zakresie ewidencji i rozliczania inwestycji.

Opracowanie ma zadanie rozstrzygnąć następujące problemy badawcze:

- jakie występują obowiązujące prawnie zasady w rachunkowości polskiej i międzynarodowej, które regulują sposoby ujęcia, prezentacji i wyceny inwestycji w sprawozdaniach finansowych,
- czy występują różnice w sposobie ujęcia, wyceny i prezentacji inwestycji w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z ustawą o rachunkowości i standardów międzynarodowych,
- jak stosowane w praktyce rozwiązania wpływają na prezentowane wyniki finansowe jednostek gospodarczych.

Do napisania niniejszego referatu zostały wykorzystane materiały źródłowe stanowiące akty prawne regulujące zasady tworzenia polityki rachunkowości w zakresie ewidencji rozliczania inwestycji oraz badania własne przeprowadzone w wybranych obiektach badawczych.



WYNIKI BADAŃ

Podstawowym aktem prawnym regulującym zasady ujmowania, wyceny i prezentacji składników majątkowych i źródeł ich pochodzenia w jednostkach gospodarczych prowadzących księgi rachunkowe według polskich standardów rachunkowości, jest ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. nr 121 poz. 591) oraz wydane na jej podstawie rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie instrumentów finansowych.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 17 ustawy, przez inwestycje rozumie się aktywa posiadane przez jednostkę w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania 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 są posiadane przez nią w celu osiągnięcia tych korzyści. Od pozostałych aktywów, aktywa o charakterze inwestycji wyróżnia fakt, iż cel osiągnięcia korzyści ekonomicznych musi być osiągnięty poprzez bezpośredni przyrost ich wartości lub poprzez osiąganie korzyści poza podstawową działalnością operacyjną przedsiębiorstwa. Inwestycją nie będą więc aktywa użytkowane przez jednostkę i służące jej do realizacji działalności podstawowej, tj. produkcji, realizacji transakcji handlowej czy wykonania usługi.

Nowelizacja ustawy o rachunkowości z 2008 roku sprecyzowała, że w przypadku nieruchomości inwestycyjnej przynależność do inwestycji określa aktualny sposób jej wykorzystania, a nie pierwotny cel nabycia. Oznacza to, że nieruchomość wykorzystywana w celach produkcyjnych może zostać przekwalifikowana na nieruchomość inwestycyjną, jeżeli po zmianie spełnia kwalifikację nieruchomości inwestycyjnej.

Przed zmianą, obowiązujące do końca 2007 roku sformułowanie ustawy sugerowało zakaz zaliczania do inwestycji nieruchomości pierwotnie nabytych w celach produkcyjnych lub administracyjnych. Ponadto, zgodnie z nową definicją, do inwestycji mogą być zakwalifikowane nieruchomości wytworzone we własnym zakresie, np. budynek, który nie będzie użytkowany przez jednostkę, lecz posiadany w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych, np. z tytułu najmu.

Według postanowień ustawy o rachunkowości, aktywami spełniającymi warunki zaliczenia ich do inwestycji są w szczególności aktywa finansowe oraz pewne aktywa materialne spełniające definicję inwestycji (nieruchomości, ruchomości, wartości niematerialne i prawne).

Przez aktywa finansowe, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 24 ustawy o rachunkowości, rozumie się aktywa pieniężne, instrumenty kapitałowe wyemitowane przez inne jednostki, a także wynikające z kontraktu prawo do otrzymania aktywów pieniężnych lub prawo do wymiany instrumentów finansowych z inną jednostką

na korzystnych warunkach. Do instrumentów finansowych w obrębie aktywów finansowych zalicza się środki pieniężne, obligacje, weksle, czeki, bony handlowe, bony komercyjne, lokaty terminowe, należności (jeżeli w wyniku kontraktu następuje wyłącznie rozliczenie pieniężne, bez fizycznej dostawy). Mówiąc o inwestycjach w aspekcie aktywów finansowych, należy wymienić „instrument finansowy”, który rozumiany jest jako każda umowa skutkująca jednocześnie powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej jednostki gospodarczej i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej jednostki gospodarczej.

W standardach międzynarodowych zagadnienia dotyczące inwestycji zostały uregulowane w MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne, który wszedł w życie od 1 stycznia 2005 roku, MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena, MSR 32 Instrumenty finansowe: ujawnianie, MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji, a także w wydawanych do tych standardów interpretacji.

Zdefiniowane w MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne to nieruchomości (grunt, budynek lub część budynku, lub oba te elementy), które właściciel lub leasingobiorca w leasingu finansowym traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości, względnie obie te korzyści, przy czym nieruchomość taka nie jest:

- wykorzystywana przy produkcji, dostawach dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych, lub
- przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki.

W myśl standardu również prawo leasingobiorcy do użytkowania nieruchomości na mocy umowy leasingu operacyjnego można klasyfikować i wykazywać jako nieruchomość inwestycyjną w sytuacji, gdy nieruchomość ta w innym wypadku spełniałaby definicję nieruchomości inwestycyjnej i jeśli leasingobiorca wycenia taką nieruchomość według wartości godziwej.

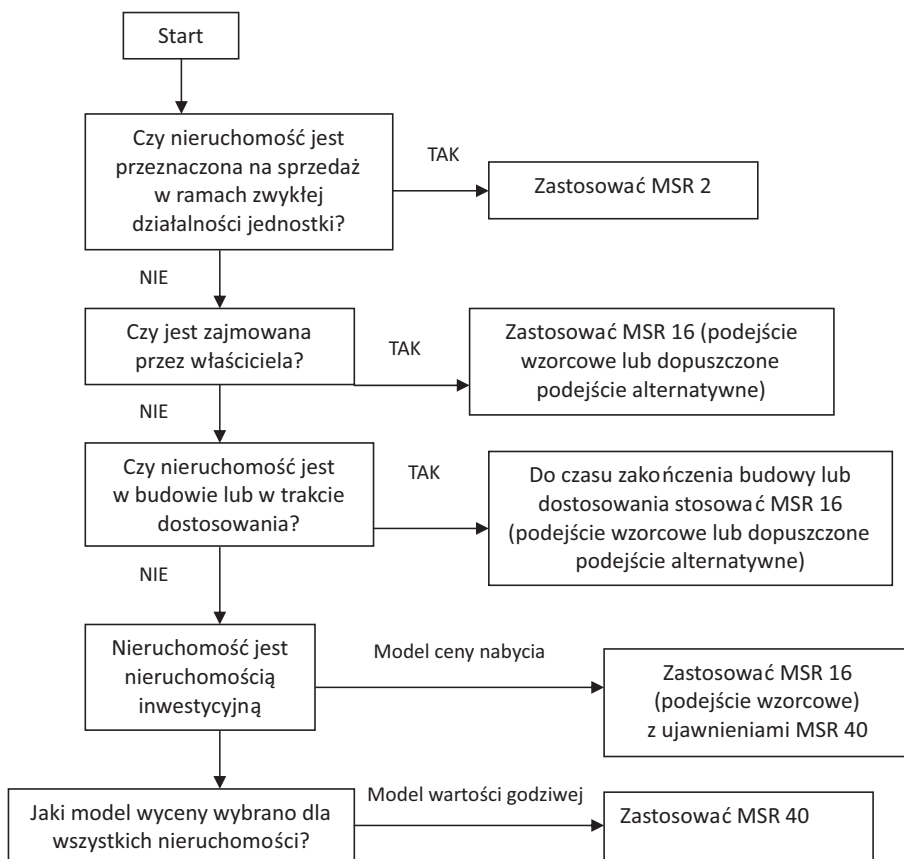
Do nieruchomości inwestycyjnych według standardów międzynarodowych zalicza się przykładowo:

- grunt utrzymywany w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost jego wartości, a nie w celu sprzedaży po krótkim okresie w ramach zwykłej działalności jednostki,
- grunt, którego przyszłe użytkowanie pozostaje aktualnie nieokreślone. (Jeżeli jednostka nie określiła, że będzie użytkowała grunt jako nieruchomość zajmowaną przez właściciela lub przeznaczy go na sprzedaż w krótkim okresie w ramach zwykłej działalności gospodarczej, to uznaje się, że grunt ten jest utrzymywany w posiadaniu ze względu na wzrost jego wartości),
- budynek, którego właścicielem jest jednostka (lub nabyty przez jednostkę na podstawie umowy leasingu finansowego), oddany przez jednostkę w leasing operacyjny na podstawie jednej lub większej liczby umów,



- budynek, który obecnie jest niewykorzystany, a który został przeznaczony do oddania w leasing operacyjny na podstawie jednej lub większej liczby umów,
- nieruchomość w trakcie budowy lub dostosowywania, która ma być w przyszłości użytkowana jako nieruchomość inwestycyjna.

Do nieruchomości inwestycyjnych należą także takie nieruchomości, które są częściowo wykorzystane jako źródło przychodów z czynszu, a częściowo wykorzystywane do prowadzonej działalności, pod warunkiem, że można je oddzielnie sprzedać (lub oddzielnie oddać w leasing finansowy). Jeżeli części te nie mogłyby być oddzielnie sprzedane, nieruchomość można traktować jako nieruchomość inwestycyjną, ale tylko w przypadku gdy jedynie nieznaczną część takiej nieruchomości jest wykorzystywana w produkcji, dostawach dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych. Sposób kwalifikacji nieruchomości przedstawia rysunek 1.



RYСУNEK 1. Kwalifikacja nieruchomości

Źródło: Opracowanie własne.

W sytuacji gdy jednostka, udostępniając nieruchomość, świadczy równocześnie dodatkowe usługi na rzecz najmu nieruchomości i jeżeli usługi te (np. usługi ochrony, utrzymania obiektu) w skali całokształtu przedsięwzięcia stanowią nieznaczny element, wówczas jednostka wykazuje taką nieruchomość jako nieruchomość inwestycyjną. W przeciwnym wypadku nieruchomość ta stanowi nieruchomość zajmowaną przez właściciela (np. jednostka wynajmuje nieruchomości z przeznaczeniem na hotel, którym jednocześnie zarządza – jest to środek trwały).

Klasyfikacja nieruchomości do nieruchomości inwestycyjnych jest często obciążona dużą dozą czynnika subiektywnego. W związku z tym, jednostka powinna opracować kryteria umożliwiające przeprowadzenie spójnych ocen klasyfikacyjnych, uwzględniając przy tym definicję nieruchomości inwestycyjnej oraz wcześniej przywołane wytyczne.

Jak wynika z przytoczonych wcześniej uregulowań prawnych, różnice pojawiają się już w samej definicji nieruchomości inwestycyjnych, co powoduje, że np. na gruncie przepisów ustawy o rachunkowości inwestycjami w szerokim tego słowa znaczeniu mogą być również wartości niematerialne i prawne (w MSR nie), a z kolei w myśl standardów do nieruchomości inwestycyjnych można zakwalifikować prawo leasingobiorcy do użytkowania nieruchomości na mocy leasingu operacyjnego, jeżeli w innym przypadku nieruchomość ta spełniałaby definicję nieruchomości inwestycyjnej i jeśli leasingobiorca korzysta z modelu wartości godziwej, wyceniając taką nieruchomość w bilansie, jak również nieruchomość w trakcie budowy czy też nieruchomość częściowo wynajmowana.

W momencie początkowego ujęcia, inwestycje w nieruchomości wycenia się według ceny nabycia lub kosztu jej wytworzenia. Na cenę nabycia nieruchomości składa się cena zakupu powiększona o wszelkie koszty bezpośrednio związane z transakcją zakupu. Do kosztów bezpośrednio związanych z transakcją zakupu zalicza się na przykład opłaty za obsługę prawną, podatek od zakupu nieruchomości i pozostałe koszty transakcji. Zgodnie z MSR 40, jeżeli płatność za nieruchomość jest odroczone, ceną nabycia będzie równowartość ceny płatnej w gotówce, różnica między ceną gotówkową a łączną kwotą płatności ujmowana jest jako koszt z tytułu odsetek w okresie kredytowania. Obowiązek taki dotyczy wycen nieruchomości tylko i wyłącznie w odniesieniu do jednostek stosujących standardy międzynarodowe.

W standardzie, w przeciwieństwie do ustawy o rachunkowości, została uregulowana także wycena nieruchomości nabytych w drodze wymiany za niepieniężne aktywa lub kombinację aktywów pieniężnych i niepieniężnych. Wartość początkową takiej nieruchomości inwestycyjnej ustala się według wartości godziwej, z wyjątkiem sytuacji, gdy:

- transakcja wymiany pozbawiona jest treści ekonomicznej,
- nie jest możliwe wiarygodne ustalenie wartości godziwej otrzymanych ani przekazanych aktywów.



Jeżeli nabyte aktywa nie są wyceniane według wartości godziwej, ich wartość ustala się w wysokości wartości bilansowej aktywów przekazanych.

W myśl standardów, transakcja wymiany ma treść ekonomiczną wtedy, gdy:

- 1) ryzyko, harmonogram i kwota przepływów pieniężnych z otrzymanego aktywa różni się od ryzyka, harmonogramu i kwot przepływów pieniężnych z aktywa przekazanego;
- 2) wartość części przedsiębiorstwa specyficzna dla danej jednostki, na którą transakcja miała wpływ, zmienia się w wyniku wymiany;
- 3) różnica w (1) lub (2) jest istotna w porównaniu z wartością godziwą wymienionych aktywów.

W celu ustalenia, czy transakcja wymiany ma treść ekonomiczną, wartość części przedsiębiorstwa specyficzna dla danej jednostki, na którą transakcja miała wpływ, powinna odzwierciedlać przepływy pieniężne po opodatkowaniu. Jeżeli jednostka może wiarygodnie ustalić wartość godziwą otrzymanego albo przekazanego aktywa, wówczas wartość godziwą aktywa przekazanego stosuje się do ustalania wartości początkowej, o ile wartość godziwa otrzymanego środka nie jest bardziej oczywista.

Późniejsze nakłady na nieruchomości inwestycyjną, która została ujęta w sprawozdaniu finansowym, zwiększają jej wartość, jeżeli spełniają kryteria ujęcia nieruchomości inwestycyjnej, co oznacza, że nakłady te w przyszłości przyniosą jednostce korzyści ekonomiczne w wymiarze przewyższającym pierwotnie oszacowane korzyści. Tak zdefiniowany wymóg jest wspólny zarówno dla polskich, jak i międzynarodowych standardów rachunkowości.

Zgodnie z art. 28 pkt 1a ustawy o rachunkowości, nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji na dzień bilansowy wycenia się albo według zasad stosowanych do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, czyli według ceny nabycia bądź kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, bądź według ceny rynkowej, bądź inaczej określonej wartości godziwej. Zasady, jakimi jednostka kieruje się przy wycenie, przedstawione być muszą w stosowanej przez jednostkę polityce rachunkowości. Skutki wyceny nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczonych do zaliczanych do inwestycji odnoszone są do rachunku zysków i strat i prezentowane w pozostałych kosztach i przychodach operacyjnych.

Wprowadzone od 2002 roku ustawą o rachunkowości możliwości bilansowej wyceny nieruchomości inwestycyjnych według ich wartości godziwej, której skutki od 2008 roku odnoszone są w rachunek zysków i strat (od 2002 do 2007 r. skutki takiej wyceny ujmowane były w kapitale z aktualizacji wyceny) spowodowało, że wiele jednostek gospodarczych przeprowadziło analizę posiadanych zasobów, dokonało ich reklasyfikacji i ujęło te składniki według ich wartości godziwej. Spowodowało to w wielu przypadkach istotny wzrost wartości

zarówno posiadanych aktywów, jak i wyników finansowych, a w ślad za tym kapitałów własnych. Często w takim przypadku znacząco poprawiła się struktura bilansu, a w konsekwencji możliwości pozyskania dodatkowych źródeł finansowania, czy to w postaci linii kredytowych, czy zawarcia umów leasingowych.

Po początkowym ujęciu, jednostka (raportująca według MSSF) w ramach wyboru stosowanej polityki rachunkowości może wybrać albo model wartości godziwej, albo model ceny nabycia lub kosztu wytworzenia dla wszystkich posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Wybraną metodę należy stosować wobec wszystkich należących do jednostki nieruchomości inwestycyjnych. Przy ustalaniu wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej standard zaleca, aby jednostka korzystała z usług wykwalifikowanego rzeczoznawcy. Należy zwrócić uwagę, że jednostka gospodarcza, która wybierze model wyceny w wartości godziwej, powinna wyceniać w wartości godziwej wszystkie nieruchomości inwestycyjne z wyjątkiem sytuacji gdy dokonanie wiarygodnego ustalenia wartości godziwej nie jest możliwe. Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym nastąpiła zmiana.

Wartość godziwa, zdefiniowana zarówno w MSR, jak i ustawie o rachunkowości, jest to kwota, za jaką na warunkach rynkowych składnik aktywów mógłby zostać wymieniony pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami transakcji (strony są ze sobą niepowiązane i działają w sposób niezależny).

MSR 40 zawiera, w przeciwieństwie do ustawy, wiele wytycznych regulujących zasady ustalania wartości godziwej. I tak standard określa, że z reguły wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej równa się jej wartości rynkowej (aktualne ceny rynkowe).

Ustalając wartość godziwą:

- należy wykluczyć ceny zawyżone lub zaniżone ze względu na specyficzne warunki transakcji lub okoliczności,
- nie uwzględnia się kosztów transakcji, jakie jednostka może ponieść w chwili sprzedaży lub innej formy zbycia wycenianej nieruchomości.

Wartość godziwa ma odzwierciedlać rzeczywistą sytuację rynkową i okoliczności wymiany na dzień bilansowy.

W sytuacji gdy brak jest cen pochodzących z aktywnego rynku, standard precyzuje, jakimi wskazówkami należy się posługiwać przy ustalaniu wartości godziwej (alternatywne sposoby ustalenia wartości godziwej), np. aktualna cena występujących na aktywnym rynku nieruchomości o innym charakterze po dokonaniu korekt uwzględniających istnienie różnic. W sytuacji gdy analiza informacji z różnych źródeł prowadzi do różnych wniosków, jednostka powinna przeanalizować przyczyny różnic, aby ustalić najbardziej wiarygodną wartość godziwą.



Wartość godziwą aktywów, dla których nie można ustalić porównywalnych transakcji rynkowych, można wiarygodnie wycenić, jeżeli:

- zmienności w zakresie rozsądnych szacunków wartości godziwej nie są dla tego aktywa istotne,
- prawdopodobieństwo różnych szacunków w danym zakresie można wiarygodnie określić i wykorzystać do szacowania wartości godziwej.

W sytuacji braku możliwości regularnego i wiarygodnego ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej już w momencie jej początkowego ujęcia – jednostka stosuje podejście alternatywne (model ceny nabycia), aż do momentu jej zbycia. Należy przyjąć, że wartość końcowa takiej nieruchomości inwestycyjnej jest wartością, jaką jednostka spodziewa się obecnie uzyskać za dany składnik aktywów.

Gdy z wcześniej wymienionych przyczyn jednostka stosuje do wyceny konkretnej nieruchomości podejście alternatywne, wszystkie pozostałe należące do niej nieruchomości, przy przyjęciu modelu wyceny w wartości godziwej, powinna wyceniać w wartości godziwej.

Jeżeli jednostka dotychczas wyceniała daną nieruchomość inwestycyjną w wartości godziwej, to powinna nadal wyceniać ją w wartości godziwej, aż do czasu zbycia tej 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.

Zyski i straty z tytułu wyceny leasingowanej nieruchomości inwestycyjnej można ujmować w rachunku wyników tylko w przypadku, gdy wycena jest dokonywana na dzień bilansowy niebędący dniem ujęcia aktywu w księgach.

Jednostka gospodarcza, która po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjnej zastosowała do ich wyceny model ceny nabycia, powinna wyceniać wszystkie należące do niej nieruchomości inwestycyjne zgodnie z podejściem kosztowym określonym w MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”, czyli według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych jest ujmowana zgodnie z MSR 36 Utrata wartości.

Standard również, w przeciwieństwie do dostawy o rachunkowości, szczegółowo reguluje zasady obowiązujące w sytuacji, gdy następuje zmiana sposobu użytkowania posiadanych przez jednostkę nieruchomości. Zgodnie z jego literalnym brzmieniem przeklasyfikowania poszczególnych nieruchomości do lub z nieruchomości inwestycyjnych należy dokonać tylko wówczas, gdy nastąpiło:

- rozpoczęcie użytkowania nieruchomości przez właściciela (przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnej do nieruchomości użytkowanej przez właściciela),

- rozpoczęcie dostosowania nieruchomości do sprzedaży (przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnej do zapasów),
- zakończenie użytkowania nieruchomości przez właściciela (przeniesienie z nieruchomości użytkowanej przez właściciela do nieruchomości inwestycyjnej),
- oddanie nieruchomości trzeciej stronie w leasing operacyjny (przeniesienie z zapasów do nieruchomości inwestycyjnej),

W przypadku gdy jednostka zdecyduje się na sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej, która nie zostanie poprzedzona jej przygotowaniem/przystosowaniem, jednostka traktuje tę nieruchomość jako nieruchomość inwestycyjną, aż do czasu usunięcia jej z ksiąg (nie dokonuje się przeniesienia).

Dokonując reklasyfikacji nieruchomości z nieruchomości inwestycyjnych (po spełnieniu opisanych wcześniej warunków) do innej kategorii aktywów, jako początkową wartość ich ujęcia należy przyjąć wartość, w jakie zostały one dotychczas wykazywane w księgach.

Jeżeli nieruchomość zajmowana przez właściciela (środek trwały) staje się nieruchomością inwestycyjną, która będzie wykazywana w wartości godziwej, wówczas ustaloną na dzień przeniesienia różnicę między wartością bilansową nieruchomości a jej wartością godziwą traktuje się jak przeszacowanie w rozumieniu MSR 16, co oznacza ujęcie nadwyżki z przeszacowania w kapitale z aktualizacji wyceny.

Jeżeli nieruchomość ujmowana w zapasach staje się nieruchomością inwestycyjną, która będzie wykazywana w wartości godziwej, wówczas ustaloną na dzień przeniesienia różnicę między wartością bilansową nieruchomości a jej wartością godziwą należy ująć w rachunku zysków i strat danego okresu.

Z analizy sprawozdań finansowych oraz specyfiki prowadzonej działalności wynika, że podmiotami dysponującymi największymi wartościami nieruchomości inwestycyjnych są developerzy, którzy posiadają nabyte grunty na cele prowadzonej działalności. W myśl zapisów standardów, grunty nabyte i przeznaczone na realizację projektów deweloperskich stanowią zapasy i jako takie wyceniane są według ceny nabycia, bez możliwości ich przeszacowania. Jedynie grunty nabyte bez określonego przeznaczenia, zgodnie z treścią standardu klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne i jako takie podlegają systematycznej wycenie.

Oznacza to, że na prezentowane wyniki finansowe jednostek wpływa zarówno zaklasyfikowanie składnika przy jego początkowym ujęciu – grunt jako zapas nie będzie podlegał aktualizacji wyceny (z wyjątkiem przypadku, w którym nastąpi utrata wartości), jak i grunt zaklasyfikowany jako nieruchomość inwestycyjna podlegał będzie systematycznej aktualizacji wartości (jeżeli jednostka wybierze w swojej polityce rachunkowości model wyceny według wartości godziwej). Dodatkowo, zmiana przeklasyfikowania danego składnika na nieruchomość inwestycyjną możliwa jest jedynie przy spełnieniu określonych standardem warunków.



I tak, na przykład, zapasy można przeklasyfikować na nieruchomości inwestycyjne jedynie w przypadku ich wynajęcia (zawarcia umowy leasingu operacyjnego).

W obecnej sytuacji ekonomicznej podmioty prowadzące działalność deweloperską często zmuszone są wprowadzać zmiany do swoich planów i projektów deweloperskich (brak bądź trudności z pozyskaniem finansowania, ograniczony popyt itp.). Nierzadko zdarza się, że ze względu na zmiany na rynku nieruchomości i rynkach kapitałowych, jednostka albo nie zamierza, albo nie ma możliwości kontynuowania działalności deweloperskiej na nieruchomościach sklasyfikowanych jako zapasy przeznaczone do sprzedaży w ramach zwykłej działalności operacyjnej, jak to było pierwotnie planowane. W zależności od faktów i okoliczności, właściwe w danej sytuacji może być przekwalifikowanie nieruchomości pierwotnie zakwalifikowanej do zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, jeśli wystąpiła zmiana w modelu biznesowym jednostki lub zmiana w sposobie użytkowania nieruchomości. Przykładami takich sytuacji są:

- działalność deweloperska na nieruchomości gruntowej została całkowicie wstrzymana i jest ona wynajmowana w obecnym stanie (nie tymczasowo),
- działalność deweloperska została całkowicie wstrzymana i wszelkie plany sprzedaży odroczone do odwołania, a jednostka utrzymuje nieruchomości w posiadaniu w oczekiwaniu na poprawę sytuacji na rynku; istotne wydaje się być to, że nieruchomość lub grunty utrzymywane są w tej chwili w posiadaniu w celu ich wynajmu i/lub wzrostu ich wartości.

Należałoby rozważyć, czy i kiedy w takiej sytuacji możliwe jest dokonanie reklasyfikacji takiej nieruchomości i jakie mogą być skutki finansowe takiej decyzji.

MSR 40 (jak już wspomniano wcześniej) przedstawia okoliczności, w których przeniesienie do lub z nieruchomości inwestycyjnych jest wymagane. Zapis ten można zinterpretować jako przedstawiający konkretne okoliczności, w których przeniesienie do lub z nieruchomości inwestycyjnych jest właściwe (innymi słowy, możliwość przeniesienia/reklasyfikacji ograniczona do tych konkretnych sytuacji). Oznaczałoby to, że przeniesienie z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych byłoby właściwe tylko wtedy, gdyby klient wynajął grunty stronie trzeciej w ramach leasingu operacyjnego. Jednakże w ocenie niektórych podmiotów, instrukcje zawarte w MSR 40 ustanawiają przewodnią zasadę, którą następnie stosuje się do określania prawidłowego podejścia, które zależy od tego, czy rzeczywiście nastąpiła zmiana w użytkowaniu aktywów. Jest to podejście szersze, oznaczające, że odnotowywane są w praktyce dodatkowe okoliczności, w których dokonuje się przeniesienia z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych.

Kluczowe dla oceny takiej sytuacji jest to, czy sposób użytkowania gruntów przez klienta w dalszym ciągu spełnia definicję zapasów, czy też pasuje do definicji nieruchomości inwestycyjnych.

Definicja zapasów (MSR 2 Zapasy) obejmuje aktywa, które przeznaczone są do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej.

Definicja nieruchomości inwestycyjnej (MSR 40 stanowi, że jest to nieruchomości utrzymywana w posiadaniu jako źródło przychodów z czynszów i/lub ze względu na przyrost wartości, przy czym nieruchomości taka nie jest:

- wykorzystywana przy produkcji, dostawie towarów i usług lub w czynnościach administracyjnych,
- przeznaczona do sprzedaży w ramach zwykłej działalności jednostki.

Jak już podkreślano wcześniej, głównym czynnikiem łączącym te dwie definicje jest sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki. Zapasy utrzymywane są w tym celu, podczas gdy nieruchomości inwestycyjne nie są. Oceny tej dokonuje się wobec każdego składnika indywidualnie (to znaczy nie dla całej grupy). Oznacza to, że aby stwierdzić, czy istnieje potrzeba dokonania zmiany w klasyfikacji wolnego gruntu, należałoby rozważyć, czy wystąpiła faktyczna zmiana w jego użytkowaniu. W tym celu należy uzyskać odpowiedzi na następujące pytania:

- 1) jaki był poprzedni model biznesowy jednostki w stosunku do wolnych gruntów, i co można uważać za zwykłą działalność jednostki zgodnie z tym modelem?
- 2) czy model biznesowy jednostki zmienił się w stosunku do wolnych gruntów, a jeśli tak, to co można uważać za zwykłą działalność jednostki zgodnie z nowym modelem biznesowym?

Aby dokonać zmiany w klasyfikacji, potrzebna byłaby więc istotna zmiana w dotychczasowym modelu biznesowym w stosunku do wolnych gruntów – taka, która ostatecznie ma wpływ na to, jak jednostka zarządza gruntami w ramach swojej codziennej działalności.

W każdym takim przypadku należałoby zatem rozważyć, czy istnieją wystarczające dowody uzasadniające, że w stosunku do niektórych/wszystkich wolnych gruntów:

- została wstrzymana sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki i nie jest ona już częścią jej modelu biznesowego,
- utrzymywanie wolnych gruntów w posiadaniu w celu pobierania czynszu i/lub wzrost ich wartości stanowi od tej pory model biznesowy jednostki.

Jeżeli nastąpiła zmiana w zarządzaniu gruntami, to prawdopodobnie zmieniły się też inne obszary działalności, takie jak (ale nie tylko) sprzedaż niektórych aktywów i/lub zwolnienia pracowników, którzy wcześniej zajmowali się działalnością deweloperską.

Inne fakty i okoliczności, które mogą wskazywać, że potrzebne jest przeniesienie z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych obejmują (lecz nie wyczerpują):

- odwołanie i/lub porzucenie wcześniejszych inwestycji deweloperskich (co jest częścią przedstawionego przez jednostkę planu przemawiającego za reklasyfikacją),
- przystąpienie do umów leasingu operacyjnego na działki gruntowe, niemających charakteru ubocznego w stosunku do sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności jednostki [patrz MSR 40.57(d)],



- formalne udokumentowanie decyzji podjętych przez organy zarządzające jednostki (takie jak zatwierdzone protokoły z posiedzeń zarządu i/lub plany strategiczne) jasno wskazujące na wprowadzone zmiany w dotychczasowym modelu biznesowym jednostki w stosunku do wolnych gruntów na taki, zgodnie z którym jednostka utrzymuje grunty w posiadaniu w celu osiągnięcia przychodów z czynszu i/lub wzrostu ich wartości (głównie w okresie średnio- do długoterminowego).

Jeżeli analiza stanu faktycznego wykaże, że faktycznie wystąpiła zmiana w sposobie użytkowania gruntów (przesłanki opisane wcześniej), w rezultacie może zaistnieć potrzeba dokonania prawidłowej, ponownej klasyfikacji gruntów, w ślad za czym może zaistnieć również potrzeba skorygowania ich wartości bilansowej. I tak:

- jeżeli grunty nie zostaną przekwalifikowane i będą nadal rozpoznawane w zapasach, to aktywa należy ujmować według kosztu lub wartości netto możliwej do uzyskania, zależnie do tego, która z kwot jest mniejsza (MSR 2 Zapasy). Niekorzystne warunki ekonomiczne w takim przypadku mogą wskazywać, że możliwa do odzyskania wartość netto jest mniejsza od poniesionego na nabycie kosztu, co będzie skutkowało koniecznością dokonania odpisu aktualizującego,
- jeżeli grunty zostaną przekwalifikowane do nieruchomości inwestycyjnych, a polityka rachunkowości spółki dotycząca wyceny nieruchomości inwestycyjnych wskazuje na zastosowanie modelu ceny nabycia, to konieczne będzie dokonanie oceny, czy istnieją przesłanki utraty wartości zgodnie z MSR 36 Utrata wartości aktywów. Jeżeli takie przesłanki istnieją, to jednostka będzie musiała oszacować wartość odzyskiwalną tych aktywów i, w razie potrzeby, zmniejszyć ich wartość bilansową o kwotę odpisu na utratę wartości – podobnie jak wcześniej dla zapasów, niekorzystne warunki ekonomiczne mogą wskazywać na utratę wartości,
- jeżeli grunty zostaną przekwalifikowane do nieruchomości inwestycyjnych, a polityka rachunkowości spółki dotycząca wyceny nieruchomości inwestycyjnych wskazuje na zastosowanie modelu wartości godziwej, to aktywa należy ująć na koniec okresu sprawozdawczego według wartości godziwej. Niekorzystne warunki ekonomiczne mogą wskazywać, że wartość godziwa gruntów spadła.

Jak wygląda to zagadnienie w sprawozdaniach finansowych spółek publicznych?

Przeprowadzona analiza tego zagadnienia, oparta na publicznie dostępnych danych, wskazuje na występowanie przypadków, które, po przeanalizowaniu opisanych wcześniej okoliczności, deweloper ocenił, że wystąpiły przesłanki wskazujące jednoznacznie na zmianę planów strategicznych (zmiana przeznaczenia części nabytych gruntów), wskutek czego została podjęta decyzja o reklasyfikacji

posiadanych zapasów i zaprezentowanie ich w pozycji nieruchomości inwestycyjnych. Ponieważ przyjęta do stosowania polityka rachunkowości zakłada wycenę posiadanych nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej, więc nieruchomości te zostały poddane wycenie przez niezależnego rzeczoznawcę, która wskazała przyrost ich wartości o kwotę ca 80 mln zł ujętą w wyniku finansowym.

Ustawa o rachunkowości nie zawiera żadnych uregulowań i wymogów w zakresie możliwości reklasyfikacji posiadanych składników, co oznacza, że w takim przypadku jednostki mogą stosować wymogi standardów i na podstawie zapisów standardów ujmować skutki zdarzeń, które nie zostały uregulowane w ustawie.

PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Występujące różnice w zakwalifikowaniu danego składnika aktywów do nieruchomości inwestycyjnych w polskich i międzynarodowych standardach rachunkowości zaprezentowane w tabeli 1 odnoszą się zarówno w odniesieniu do rodzajów składników, jak i sposobu ustalenia ich wartości początkowej.

TABELA 1. Różnice w zakwalifikowaniu danego składnika aktywów do nieruchomości inwestycyjnych w polskich i międzynarodowych standardach rachunkowości

Rodzaj inwestycji	Ustawa o rachunkowości	MSR
Inwestycje w nieruchomości w budowie		✓
Inwestycje w nieruchomości użytkowane na podstawie zawartych umów leasingu operacyjnego		✓
Inwestycje o charakterze wartości niematerialnych i prawnych	✓	
Zasady określające sposób ustalania wartości godziwej		✓
Ujawnianie wartości godziwej w przypadku gdy jednostka stosuje model ceny nabycia		✓

Źródło: Opracowanie własne.

Jak wynika z analizy przedstawionych zasad, jak również ich praktycznego zastosowania, można stwierdzić, że zarówno stosowane standardy rachunkowe, jak i decyzja o zakwalifikowaniu nabytego aktywa niejednokrotnie przesądzają o późniejszej wycenie, a także wpływają na wielkości prezentowanych wyników finansowych.



Spis literatury

- BAILEY G.T., WITOLD K. 2000: Międzynarodowe Standardy Rachunkowości w praktyce. Wydawnictwo FRR w Polsce, Warszawa.
- GIERUSZ J. (red.) 2002: Ustawa a Międzynarodowe Standardy Rachunkowości. Analiza porównawcza. Wydawnictwo ODDK, Gdańsk.
- Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, tom I i II. Wydawnictwo International Accounting Standards Board, London 2011.
- WALIŃSKA E. 2005: Międzynarodowe Standardy Rachunkowości. Oficyna Ekonomiczna, Kraków.
- WALCZAK M. (red.) 2003: Międzynarodowe i polskie regulacje rachunkowości w praktyce. DIFIN, Warszawa.
- Andre Helin. 2006: Sprawozdanie finansowe według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, C.H. Beck, Warszawa.
- KPMG Insights into IFRS KPMG's practical guide to International Financial Reporting Standards 9th Edition 2012/213 Thomson Reuters 2012 UK.
- Manual of accounting IFRS 2010 PricewaterhouseCoopers London 2009.

ACCOUNTING POLICY IN RANGE OF ACCOUNTING RECORDS AND INVESTMENT

Abstract. In accordance with accounting regulations, under both the Accounting Act and international standards, investments are assets held by an entity in order to gain economic benefits arising out of an increase in value, revenue from interest, dividends (shares in profits) or other benefits, and in the case of real estate – they are the properties that are not used by the entity, but held in order to increase in value or earn rental income. This paper presents the binding accounting methods that regulate the recognition, presentation and valuation of investments in financial statements, the differences between the requirements of the Accounting Act and international standards in this area, as well as how the solutions applied in practice affect the financial results presented by business entities. The results of our work show that both the applied accounting methods and the decision on the classification of an acquired asset are often the deciding factor as to its subsequent valuation, as well as have an effect on the entity's financial results.

Key words: accounting act and international standards, valuation of investments, financial results.