

**PRACE NAUKOWE**

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

**RESEARCH PAPERS**

of Wrocław University of Economics

**255**

# Środki trwałe – ujmowanie, wycena, prezentacja

Redaktorzy naukowi  
**Teresa Cebrowska**  
**Waldemar Dotkuś**



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu  
Wrocław 2012

Recenzenci: Jolanta Chluska, Waldemar Gos, Józef Pfaff, Helena Żukowska

Redaktor Wydawnictwa: Elżbieta Kożuchowska

Redaktor techniczny: Barbara Łopusiewicz

Korektor: Barbara Cibis

Łamanie: Beata Mazur

Projekt okładki: Beata Dębska

Publikacja jest dostępna w Internecie na stronach:

[www.ibuk.pl](http://www.ibuk.pl), [www.ebscohost.com](http://www.ebscohost.com),

The Central and Eastern European Online Library [www.ceeol.com](http://www.ceeol.com),

a także w adnotowanej bibliografii zagadnień ekonomicznych BazEkon

[http://kangur.uek.krakow.pl/bazy\\_ae/bazekon/nowy/index.php](http://kangur.uek.krakow.pl/bazy_ae/bazekon/nowy/index.php)

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania

znajdują się na stronie internetowej Wydawnictwa

[www.wydawnictwo.ue.wroc.pl](http://www.wydawnictwo.ue.wroc.pl)

Kopiowanie i powielanie w jakiegokolwiek formie

wymaga pisemnej zgody Wydawcy

© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Wrocław 2012

**ISSN 1899-3192**

**ISBN 978-83-7695-297-0**

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Druk: Drukarnia TOTEM

## Spis treści

<b>Wstęp</b> .....	9
<b>Melania Bąk:</b> Środki trwałe i ich zużycie w cyklu życia produktu.....	13
<b>Renata Biadacz:</b> Ujęcie środków trwałych przy zastosowaniu MSR/MSSF po raz pierwszy .....	28
<b>Jolanta Chluska:</b> Środki trwałe w procesach przekształceń samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej .....	39
<b>Waldemar Gos, Stanisław Hońko:</b> Remont a ulepszenie środków trwałych – podejście bilansowe i podatkowe .....	48
<b>Stanisław Hońko, Przemysław Mućko:</b> Zasady (polityka) rachunkowości w zakresie rzeczowych aktywów trwałych na podstawie sprawozdań finansowych emitentów papierów wartościowych z sektora „Handel detaliczny” .....	59
<b>Małgorzata Kamieniecka:</b> Wycena środków trwałych w wartości przeszacowanej według MSSF i ustawy o rachunkowości – rzetelny obraz czy źródło możliwych manipulacji?.....	70
<b>Anna Kasperowicz:</b> Warunki kontroli środków trwałych.....	82
<b>Joanna Koczkar:</b> Rosyjskie prawo bilansowe a identyfikacja, pomiar i wycena środków trwałych.....	92
<b>Tomasz Kondraszuk:</b> Problemy wyceny wybranych grup środków trwałych w rolnictwie .....	108
<b>Iwona Kumor, Lucyna Poniatowska:</b> Aktualizacja wyceny środków trwałych do wartości godziwej .....	118
<b>Anna Kuzior:</b> Prezentacja skutków wyceny i zmian w stanie środków trwałych w sprawozdaniu finansowym sporządzonym według MSSF .....	127
<b>Renata Kwiatkowska:</b> Prawnobilansowe zasady ujęcia i wyceny nieruchomości obciążonych prawami użytkowania w ramach umów timeshare .....	138
<b>Irina A. Lukyanova:</b> Białoruskie standardy rachunkowości środków trwałych na drodze transformacji do MSSF: aspekt stosowany .....	147
<b>Aleksandra Łakomiak:</b> Kompletność środków trwałych.....	159
<b>Ewa Wanda Maruszevska:</b> Wycena środków trwałych w aspekcie profesjonalizmu osób świadczących usługi rachunkowości.....	177
<b>Alicja Mazur:</b> Alternatywne modele wyceny bilansowej środków trwałych a jakość informacji sprawozdawczej .....	186
<b>Edward Pielichaty:</b> Nieruchomości inwestycyjne – wycena i przekwalifikowanie w świetle prawa bilansowego.....	199
<b>Jolanta Rubik:</b> Wybrane problemy identyfikacji i wyceny kosztów środków trwałych w budowie.....	209

<b>Bożena Rudnicka:</b> Problemy wyceny środków trwałych w jednostkach budżetowych .....	218
<b>Adrian Ryba:</b> Utrata wartości środków trwałych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej – artykuł dyskusyjny	230
<b>Aleksandra Sulik-Górecka:</b> Krytyczna analiza tendencji w zakresie regulacji rachunkowości dotyczących aktualizacji wyceny operacyjnych aktywów trwałych.....	246
<b>Marzena Tatarska:</b> Wycena początkowa środków trwałych – aspekty podatkowe i bilansowe .....	256
<b>Tatiana Verezubova:</b> Problemy wyceny i ewidencji środków trwałych u białoruskich ubezpieczycieli.....	265
<b>Vita Zariņa, Anna Medne, Iveta Strēle:</b> Klasyfikacja i wycena środków trwałych na Łotwie .....	273
<b>Paweł Zieniuk:</b> Amortyzacja środków trwałych jako narzędzie optymalizacji podatkowej przedsiębiorstwa.....	283
<b>Joanna Zuchewicz:</b> Ulepszenia w obcych środkach trwałych w ujęciu rachunkowym i podatkowym.....	292
<b>Katarzyna Żuk:</b> Środki trwałe w polskim i białoruskim prawie bilansowym	304

## Summaries

<b>Melania Bąk:</b> Fixed assets and their consumption in a product life cycle .....	27
<b>Renata Biadacz:</b> Entering fixed assets in the accounting ledger while applying IFRS for the first time .....	38
<b>Jolanta Chluska:</b> Fixed assets in the processes of the transformation of the independent health care units.....	47
<b>Waldemar Gos, Stanisław Hońko:</b> Repair or improvement of fixed assets – accounting and tax approach .....	58
<b>Stanisław Hońko, Przemysław Mućko:</b> Accounting policies for property, plant and equipment in financial reports of the issuers of securities in the „Retail” sector.....	69
<b>Małgorzata Kamieniecka:</b> Valuation of fixed assets at revalued amount in IFRS and Polish accounting act – fair view or potential source of manipulation? .....	81
<b>Anna Kasperowicz:</b> Fixed assets terms of control .....	91
<b>Joanna Koczar:</b> Russian balance law and identification, measurement and valuation of fixed assets.....	107
<b>Tomasz Kondraszuk:</b> Determining the current value of fixed assets and economic calculation in agriculture .....	117
<b>Iwona Kumor, Lucyna Poniatowska:</b> Revaluation of fixed tangible assets to fair value .....	126

<b>Anna Kuzior:</b> Presentation of effects of tangible assets measurement and their derecognition in financial statement prepared according to IFRS .....	137
<b>Renata Kwiatkowska:</b> Recognition and measurement in the accounts of the property burdened with rights to use the timeshare.....	146
<b>Irina A. Lukyanova:</b> Belarus standards of fixed assets accounting on the way of transformation into IFRS. Applied aspects .....	158
<b>Aleksandra Łakomiak:</b> Completeness of fixed assets .....	176
<b>Ewa Wanda Maruszewska:</b> Valuation of fixed assets and accountants' professionalism .....	185
<b>Alicja Mazur:</b> Alternative fixed assets measurement models and the information quality of the financial statements .....	198
<b>Edward Pielichaty:</b> Investment properties – measurement and reclassification in the light of accounting law .....	208
<b>Jolanta Rubik:</b> Selected problems of identification and costs valuation of assets under construction .....	217
<b>Bożena Rudnicka:</b> Problems with valuation of fixed assets in budget entities .....	229
<b>Adrian Ryba:</b> Impairment loss for tangible fixed assets in accordance with international financial reporting standards – disputable article .....	245
<b>Aleksandra Sulik-Górecka:</b> Critical analysis of trends in accounting regulations concerning fixed asset upward revaluation .....	255
<b>Marzena Tatarska:</b> The initial valuation of fixed assets, tax and balance aspects.....	264
<b>Tatiana Verezubova:</b> Problems of the assessment and the accounting of fixed assets at Belarussian insurers.....	272
<b>Vita Zariņa, Anna Medne, Iveta Strēle:</b> Classification and valuation of fixed tangible assets in Latvia.....	282
<b>Paweł Zieniuk:</b> Depreciation of fixed assets as a tool for tax optimization in enterprises .....	291
<b>Joanna Zuchewicz:</b> Improvements in external assets from the perspective of accounting and tax presentation.....	303
<b>Katarzyna Żuk:</b> Fixed assets in Polish and Belarussian balance law .....	311

**Edward Pielichaty**

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

---

## **NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE – WYCENA I PRZEKWALIFIKOWANIE W ŚWIETLE PRAWA BILANSOWEGO**

---

**Streszczenie:** Obowiązująca w polskim prawie bilansowym definicja inwestycji stanowi podstawę do identyfikacji i klasyfikacji aktywów inwestycyjnych w podmiocie gospodarującym. Z definicji inwestycji w rachunkowości wynika, że przedmiotem inwestowania mogą być zarówno aktywa finansowe, jak i niefinansowe. Tematem rozważań w niniejszym referacie będą nieruchomości jako inwestycje rzeczowe. Głównym celem opracowania jest omówienie problemu identyfikacji, kwalifikacji i reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych. Jest to bardzo ważne zagadnienie z punktu widzenia rzetelności obrazu sytuacji majątkowo-finansowej i wyniku finansowego danego podmiotu gospodarującego. Błędna klasyfikacja nieruchomości może bowiem wywrzeć istotny wpływ na jakość jego sprawozdania finansowego.

**Słowa kluczowe:** nieruchomości, nieruchomości inwestycyjne, klasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych, wycena nieruchomości, przekwalifikowanie nieruchomości.

### **1. Wstęp**

Obowiązująca w polskim prawie bilansowym definicja inwestycji stanowi podstawę do identyfikacji i klasyfikacji aktywów inwestycyjnych w podmiocie gospodarującym. Z definicji inwestycji w rachunkowości wynika, że przedmiotem inwestowania mogą być zarówno aktywa finansowe, jak i niefinansowe. Tematem rozważań w niniejszym referacie będą nieruchomości jako inwestycje rzeczowe.

Należy zauważyć, że nieruchomość posiadana (nabyta lub wytworzona) przez daną jednostkę może być zakwalifikowana do różnych grup zasobów majątkowych, zarówno trwałych, jak i obrotowych. W związku z tym głównym celem opracowania jest omówienie problemu identyfikacji, kwalifikacji i reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych. Jest to bardzo ważne zagadnienie z punktu widzenia rzetelności obrazu sytuacji majątkowo-finansowej i wyniku finansowego danego podmiotu gospodarującego. Błędna kwalifikacja nieruchomości, a przez to nieprawidłowa ich wycena, może bowiem wywrzeć istotny wpływ na jakość jego sprawozdania finansowego.

W artykule dokonano analizy i syntezy krajowych oraz międzynarodowych regulacji prawnych dotyczących przedmiotowego zagadnienia. Dla zobrazowania

praktycznych problemów, związanych z celem niniejszego artykułu, przedstawiono poglądowe przykłady, które pozwalają lepiej zrozumieć istotę i znaczenie podniesionych kwestii.

## 2. Istota nieruchomości inwestycyjnych

Zagadnienie nieruchomości inwestycyjnych jest uregulowane w ustawie o rachunkowości [Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości] (uor) w sposób niezwykle syntetyczny. Dlatego w sprawach nieuregulowanych ustawą można stosować Międzynarodowy Standard Rachunkowości (MSR) 40 „Nieruchomości inwestycyjne” [MSSF 2011, cz. A, s. 1101–1127].

Uor nie definiuje oddzielnie nieruchomości inwestycyjnych. Aktywa te identyfikuje się na podstawie ogólnej definicji inwestycji w prawie bilansowym, zgodnie z którą za inwestycje uważa się m.in. posiadane przez jednostkę niefinansowe aktywa trwale w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych, polegających na przyroście wartości tych aktywów i/lub uzyskaniu przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach), czynszu z najmu, dzierżawy lub leasingu lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej [Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, art. 3 ust. 1 pkt 17]. W szczególności są to nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są wykorzystywane przez jednostkę w działalności operacyjnej – podstawowej, lecz są posiadane w celu osiągnięcia wymienionych wyżej korzyści.

Zatem o zaliczeniu nieruchomości do inwestycji decyduje bieżący cel ich posiadania, a nie przesłanki, którymi kierowano się przy ich nabyciu. Tego rodzaju aktywa, fizycznie takie same, mogą być więc zaliczone do środków trwałych bądź inwestycji (długo- lub krótkoterminowych).

Natomiast według MSR 40 nieruchomości inwestycyjne stanowią grunty, budynki lub ich części, które właściciel lub leasingobiorca w leasingu finansowym traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości, bądź obie te korzyści, przy czym nieruchomość taka nie jest:

- a) wykorzystywana przy produkcji, dostawach dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych lub
- b) przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki [MSSF 2011, cz. A, MSR 40, par. 5].

Ponadto MSR 40 wyróżnia pojęcie nieruchomości zajmowanej przez właściciela, za którą uznaje nieruchomość utrzymywaną przez właściciela lub leasingobiorcę w leasingu finansowym w celu wykorzystywania jej przy produkcji, dostawach dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych [MSSF 2011, cz. A, MSR 40, par. 5].

Przepływy pieniężne w postaci czynszów czy przyrostu wartości, uzyskiwane z nieruchomości inwestycyjnej, są zasadniczo niezależne od pozostałych aktywów.

Jest to podstawowa cecha odróżniająca te składniki majątkowe od nieruchomości zajmowanych przez właściciela, które są wykorzystywane na potrzeby podstawowej działalności operacyjnej, generującej przepływy pieniężne zależne od innych składników aktywów.

Niniejszy standard ujawnia przykłady składników majątkowych, które można zaliczać do nieruchomości inwestycyjnych. Według tego standardu do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się m.in. [MSSF 2011, cz. A, MSR 40, par. 8]:

- grunt utrzymywany w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost jego wartości,
- budynek, którego właścicielem jest jednostka (lub nabyty na podstawie leasingu finansowego), oddany przez jednostkę 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.

Natomiast nie stanowią nieruchomości inwestycyjnych według tego standardu takie składniki majątkowe, jak np. [MSSF 2011, cz. A, MSR 40, par. 9]:

- nieruchomości przeznaczone na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki lub nieruchomości w trakcie budowy (lub dostosowywania) z przeznaczeniem na sprzedaż (zob. MSR 2 „Zapasy”),
- nieruchomości w trakcie budowy lub dostosowywania, nad którymi prace prowadzone są na zlecenie osób trzecich (zob. MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną”),
- nieruchomości zajmowane przez właściciela (zob. MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”),
- nieruchomości oddane w leasing finansowy innej jednostce.

W tym miejscu należy dodać, że w sytuacji kiedy nieruchomość jest wykorzystywana w części w celach inwestycyjnych, a w części w działalności podstawowej (w produkcji, handlu, usługach lub w administracji), to dla celów księgowych należy potraktować te części rozdzielnie, jeżeli tylko można je oddzielnie sprzedać lub oddać w leasing finansowy.

### **Przykład 1**

Zidentyfikujmy nieruchomości inwestycyjne na przykładzie składników majątkowych, którymi dysponuje przedsiębiorstwo X, zajmujące się kupnem i sprzedażą nieruchomości oraz działalnością budowlaną:

1. Nabyta działka gruntowa w celu szybkiej odsprzedaży innemu podmiotowi;
2. Nabyta w celu uzyskania korzyści z tytułu przyrostu wartości w długim okresie działka gruntowa, która bieżąco nie jest przeznaczona do sprzedaży w ramach zwykłej działalności jednostki;
3. Nabyta działka gruntowa razem z budynkiem, który obecnie jest wynajmowany, ale planuje się, że gdy wygaśnie umowa najmu, nieruchomość będzie wykorzystywana na cele administracyjne przedsiębiorstwa X;



4. Budowa przez przedsiębiorstwo X nowego biurowca, który przedsiębiorstwo zamierza wynająć;

5. Biurowiec, który przedsiębiorstwo X w części wynajmuje, a w części zajmuje na własne potrzeby.

Na podstawie powyższych przykładów nieruchomości należy stwierdzić, że zgodnie z obowiązującym prawem bilansowym jako nieruchomości inwestycyjne przedsiębiorstwo X powinno ująć składniki z punktu 2 (cel nabycia nieruchomości wskazuje jednoznacznie na inwestycyjny charakter nieruchomości), 4 (nieruchomość w trakcie budowy, która będzie wykorzystywana w przyszłości jako inwestycyjna), 5 (w zakresie części, która jest wynajmowana, pod warunkiem że można ją oddzielnie sprzedać albo gdy pozostała część jest wykorzystywana w nieznanym stopniu w działalności podstawowej lub w celach administracyjnych). Nie stanowią zatem nieruchomości inwestycyjnych składniki z punktu 1, gdyż zakupiona nieruchomość jest przeznaczona do szybkiej odsprzedaży, co reguluje Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 5 [MSSF 2011, cz. A, MSSF 5, par. 11 w powiązaniu z par. 7, 8, 9], oraz 3, ponieważ nieruchomość jest utrzymywana z myślą o przyszłym wykorzystaniu na własne potrzeby jednostki.

### 3. Metody wyceny nieruchomości inwestycyjnych

Po wstępnej wycenie w cenie nabycia (lub koszcie wytworzenia)<sup>1</sup> nieruchomości zaliczane do inwestycji można wyceniać na dzień bilansowy w świetle uor według [Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, art. 28 ust. 1 pkt 1a]:

- zasad stosowanych do środków trwałych, tj. w cenie nabycia (koszcie wytworzenia) powiększonej o ulepszenia, a pomniejszonej o odpisy umorzeniowe, a także odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
- ceny rynkowej, lub w inny sposób ustalonej wartości godziwej, przy czym skutki zmiany ich wyceny (wzrostu lub spadku wartości) należy odnosić odpowiednio na dobro pozostałych przychodów operacyjnych lub w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Podobnie kwestie wyceny nieruchomości inwestycyjnych reguluje MSR 40, który również przewiduje dwa alternatywne modele wyceny nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy, tj.<sup>2</sup>:

- model wartości godziwej,
- model ceny nabycia lub kosztu wytworzenia zgodnie z wymogami MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”.

---

<sup>1</sup> Przy początkowej wycenie nieruchomości inwestycyjnych uwzględnia się koszty przeprowadzenia transakcji, jak np. opłaty za obsługę prawną.

<sup>2</sup> Należy zauważyć, że nieruchomości inwestycyjne spełniające kryteria zakwalifikowania ich jako przeznaczone do sprzedaży lub ujęte w grupie do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży wycenia się według MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana”.

Jednostka może w zasadzie wybrać dobrowolnie model wyceny nieruchomości inwestycyjnych, z tym jednak, że według MSR na jednostkę nałożony jest zawsze obowiązek ustalania wartości godziwej tych aktywów, nawet jeżeli do wyceny bilansowej przyjęła w polityce rachunkowości cenę nabycia (lub koszt wytworzenia). W takim przypadku bowiem jednostka jest zobowiązana do ujawnienia w sprawozdaniu finansowym wartości godziwej tych składników majątkowych, korzystając z usług np. wykwalifikowanego rzeczoznawcy. Te rozwiązania, przyjęte w MSR 40, wskazują na preferowanie w wycenie nieruchomości inwestycyjnych wartości godziwej, która najlepiej odzwierciedla korzyści wynikające z nieruchomości inwestycyjnych. Zresztą potwierdzają to opublikowane dokumenty do MSR 40, z których wynika, że Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości miała zamiar wprowadzenia tylko tego modelu wyceny. Model ceny nabycia lub kosztu wytworzenia wprowadzono jedynie przejściowo, a jednym z głównych powodów było danie czasu podmiotom sporządzającym sprawozdania finansowe, użytkownikom oraz rzeczoznawcom na zdobycie doświadczenia w korzystaniu z modelu wartości godziwej [MSSF 2011, cz. B, Uzasadnienie wniosków dot. MSR 40, UW 12].

Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej należy ujmować zarówno według uor, jak i MSR w wyniku finansowym okresu, w którym nastąpiła zmiana. Natomiast w przypadku modelu wyceny w cenie nabycia (lub koszcie wytworzenia) wartość początkowa nieruchomości inwestycyjnych jest korygowana na dzień bilansowy o odpisy umorzeniowe i ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości, obciążające koszty bieżącego okresu sprawozdawczego (zob. [MSSF 2011, cz. A, MSR 40, par. 35; Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, art. 3 ust. 1 pkt 32]).

W świetle MSR 40 wycena w wartości godziwej powinna się przede wszystkim opierać na aktualnych cenach rynkowych pochodzących z aktywnych rynków. W przypadku ich braku jednostka powinna brać pod uwagę [MSSF 2011, cz. A, MSR 40, par. 46]:

- występujące na aktywnym rynku aktualne ceny nieruchomości o innym charakterze lub znajdujących się w innym stanie,
- niedawne ceny z mniej aktywnego rynku, po skorygowaniu ich o wszelkie zmiany warunków ekonomicznych, które nastąpiły od czasu przeprowadzenia analizowanych transakcji zawartych w tych cenach,
- projekcje zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparte na ich wiarygodnych szacunkach, z wykorzystaniem stopy dyskontowej odzwierciedlającej rynkową ocenę stopnia niepewności co do kwoty oraz terminu realizacji tych przepływów.

Może się zdarzyć, że rynkowe transakcje tego rodzaju aktywami dokonywane są relatywnie rzadko i jednocześnie jednostka nie ma możliwości zastosowania alternatywnej metody oszacowania wiarygodnej wartości godziwej. Wówczas jednostka wycenia nieruchomości inwestycyjną według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia zgodnie z MSR 16, przyjmując wartość końcową takiej nieruchomości inwestycyjnej na poziomie zerowym.

### Przykład 2

Przedsiębiorstwo Y nabyło w bieżącym roku nieruchomości gruntową i budynkową odpowiednio za kwotę 2 500 000 zł oraz 5 000 000 zł. Załóżmy, że jednostka zamierza sprzedać te nieruchomości za dwa lata. Na kolejne dwa dni bilansowe wartość godziwa nieruchomości przedstawiała się następująco:

grunt: 3 000 000 zł oraz 3 200 000 zł,  
budynek: 4 800 000 zł oraz 4 500 000 zł.

Po upływie dwóch lat grunt i budynek sprzedano za 8 000 000 zł. Należy ustalić skutki bilansowo-wynikowe zaistniałych w przedsiębiorstwie Y operacji gospodarczych w okresie trwania inwestycji i na dzień wyłączenia nieruchomości inwestycyjnej z ksiąg rachunkowych, z uwzględnieniem modelu wyceny opartego na wartości godziwej oraz modelu opartego na historycznej cenie nabycia.

### MODEL WYCENY WEDŁUG WARTOŚCI GODZIWEJ

W trakcie utrzymywania nieruchomości inwestycyjnej aktualizacja jej wyceny spowoduje powstanie w kolejnych latach:

- pozostałych przychodów operacyjnych odpowiednio w kwocie 500 000 zł oraz 200 000 zł z tytułu zmiany wyceny gruntu,
- pozostałych kosztów operacyjnych odpowiednio w kwocie 200 000 zł oraz 300 000 zł z tytułu zmiany wyceny budynku.

Na dzień sprzedaży inwestycji jednostka osiągnie zysk w kwocie: 8 000 000 zł – (3 200 000 zł + 4 500 000 zł) = 300 000 zł.

### MODEL WYCENY WEDŁUG CENY NABYCIA

Jeżeli założymy, że wartość końcowa inwestycji w postaci nieruchomości budynkowej na dzień wyłączenia z ksiąg wyniesie 4 500 000 zł, to w okresie jej trwania powstaną jedynie koszty z tytułu jej równomiernego umorzenia w kwocie 250 000 zł rocznie. Na dzień zbycia obu nieruchomości jednostka osiągnie zatem zysk w kwocie: 8 000 000 zł – (2 500 000 zł + 4 500 000 zł) = 1 000 000 zł.

## 4. Reklasyfikacja nieruchomości i jej skutki finansowe

Jak wiadomo, nieruchomości, które wykorzystuje dany podmiot w swojej działalności gospodarczej, mogą być początkowo zaliczane do środków trwałych. Zmiana celu ich posiadania może doprowadzić do przekwalifikowania ich do inwestycji. Możliwość przekwalifikowania środków trwałych do inwestycji budziła od początku obowiązywania znowelizowanej ustawy o rachunkowości wiele kontrowersji. Wątpliwości związane z przekwalifikowaniem środków trwałych do inwestycji i na odwrót spowodowały kolejną zmianę uor w 2008 r. [Ustawa z dnia 18 marca 2008 r. o zmianie ustawy o rachunkowości], zgodnie z którą korekcie uległa obowiązująca od 1 stycznia 2002 r. definicja inwestycji. Dzięki tej nowelizacji ustawy o rachunko-

wości wykonywanie obecnie w praktyce gospodarczej tej operacji nie budzi zastrzeżeń od strony prawnej i jest w pełni dozwolone<sup>3</sup>.

Przekwalifikowanie środków trwałych do inwestycji może spowodować dość istotne skutki bilansowo-wynikowe, szczególnie wówczas, kiedy jednostka zastosuje do ich wyceny wartość godziwą zamiast dotychczasowej metody stosowanej do tego składnika, kiedy był zaliczany do środków trwałych. Jego aktualizacja do nowej wartości godziwej, w świetle obowiązującego prawa bilansowego, może bowiem spowodować znaczące podwyższenie (bądź rzadziej obniżenie)<sup>4</sup> sumy bilansowej oraz istotnie zmienić bieżący wynik finansowy jednostki, ze względu na dalsze rozliczanie skutków aktualizacji inwestycji rzeczowych przez rachunek zysków i strat<sup>5</sup>.

Podobnie istotny wpływ na sytuację bilansową i w konsekwencji wynikową jednostki może mieć przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych, w szczególności kiedy dotychczasowa wycena tych inwestycji odbywała się według wartości godziwej, a nie według historycznej ceny nabycia czy kosztu wytworzenia zgodnie z zasadami obowiązującymi dla środków trwałych. Na przykład wzrost wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych spowoduje, że odpisy umorzeniowe będą dokonywane od większej kwoty aniżeli początkowa cena nabycia (lub koszt wytworzenia) nieruchomości.

### Przykład 3

Przedsiębiorstwo Z przekwalifikowało działkę gruntową o wartości księgowej 3 000 000 zł oraz budynek wybudowany na tym gruncie o wartości początkowej 2 000 000 zł i dotychczasowym umorzeniu 400 000 zł ze środków trwałych do nieruchomości inwestycyjnych. Jednostka do wyceny nieruchomości inwestycyjnych stosuje model wyceny według wartości godziwej. Na dzień przekwalifikowania wartość godziwa tych nieruchomości wynosiła odpowiednio 4 000 000 zł i 1 500 000 zł. Należy ustalić skutki bilansowo-wynikowe przekwalifikowania rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych.

Jeżeli jednostka stosuje MSSF/MSR, to środki trwałe zostaną ujęte w księgach rachunkowych przedsiębiorstwa Z jako nieruchomości inwestycyjne według warto-

---

<sup>3</sup> Przypomnijmy, że w nowej definicji inwestycji przyjęto, że inwestycje to aktywa „posiadane” przez jednostkę, a nie „nabyte”. Ta zmiana rozwiązała wszelkie wątpliwości, czy przekwalifikowanie środków trwałych do inwestycji jest zgodne z prawem.

<sup>4</sup> Z danych GUS wynika, że w latach 1995–2010 wartość nieruchomości wzrosła (w rachunku narastającym) ponad 300%, a w przypadku gruntów w porównaniu z rokiem 1995 ceny wzrosły kilkunastokrotnie.

<sup>5</sup> Należy zauważyć, że w świetle MSR 40, jeżeli nieruchomość zajmowana przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, to do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości jednostka powinna stosować MSR 16. Ustaloną na ten dzień różnicę między wartością bilansową nieruchomości a jej wartością godziwą należy potraktować w taki sam sposób, jak przeszacowanie zgodnie z MSR 16.

ści godziwych. Aktualizacja wyceny nieruchomości (środków trwałych) do wartości godziwej na dzień przekwalifikowania spowoduje zwiększenie kapitału z aktualizacji wyceny o kwotę 1 000 000 zł oraz obciążenie pozostałych kosztów operacyjnych na kwotę 100 000 zł. W przypadku stosowania uor skutki aktualizacji wyceny do wartości godziwej na dzień przekwalifikowania należy rozliczać tylko przez wynik finansowy.

#### Przykład 4

Rozpatrzmy teraz skutki bilansowo-wynikowe przekwalifikowania nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych. Załóżmy, że to samo przedsiębiorstwo Z dysponowało gruntem o wartości bilansowej 3 000 000 zł oraz budynkiem wzniesionym na tym gruncie o wartości bilansowej 1 600 000 zł, które to składniki majątkowe były uprzednio wynajmowane i stanowiły nieruchomości zaliczane do inwestycji. Ze względu na zmianę celu wykorzystania dokonano ich przekwalifikowania do środków trwałych. Na dzień przekwalifikowania wartość godziwa gruntu wyniosła 4 000 000 zł, a budynku 1 500 000 zł.

Tym razem nieruchomości inwestycyjne zostaną ujęte w księgach rachunkowych według nowych wartości godziwych jako środki trwałe. W wyniku ich przekwalifikowania nastąpi wzrost pozostałych przychodów operacyjnych o kwotę 1 000 000 zł (aktualizacja gruntu) oraz pozostałych kosztów operacyjnych o kwotę 100 000 zł (aktualizacja budynku).

## 5. Zakończenie

Przedstawione w referacie rozważania, szczególnie poświęcone problematyce wyceny i kwalifikacji nieruchomości, pozwalają sformułować kilka zasadniczych wniosków (wątpliwości).

Po pierwsze, wątpliwości budzi rozliczanie skutków aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych zawsze przez wynik finansowy (pozostałe przychody lub koszty operacyjne). Tego rodzaju inwestycje są bowiem zwykle zaliczane do inwestycji długoterminowych, stąd realizacja generowanych przez nie korzyści, zwłaszcza w postaci przyrostu wartości rynkowej, nastąpi dopiero po dłuższym czasie ich posiadania (np. po kilku latach). Wydaje się, że zaliczanie skutków ich aktualizacji do bieżącego wyniku finansowego narusza nadrzędną zasadę rachunkowości finansowej-ostrożnej wyceny<sup>6</sup>. Należy przy tym zauważyć, że długoterminowe inwestycje w aktywa finansowe można również wyceniać w cenach rynkowych (wartości godziwej), z tym że skutki finansowe aktualizacji ich wyceny należy rozliczać przez kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny lub pozostałe całkowite dochody, w przy-

<sup>6</sup> Zgodnie z ustawą o rachunkowości w wyniku finansowym należy uwzględniać tylko niewątpliwe pozostałe przychody operacyjne [Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości..., art. 7 ust. 1 pkt 3].

padku stosowania do sporządzania sprawozdania finansowego nowego MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (zob. [Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości..., art. 35 ust. 4; Rozporządzenie Ministra Finansów..., par. 21 ust 2; MSSF 2007, t. I, MSR 39, par. 55; MSSF 2011, cz. A, MSSF 9, par. 5.7.9]). Zastosowanie takiego rozwiązania do inwestycji w nieruchomości wydaje się racjonalniejsze i nie narusza celu rachunkowości finansowej, którym jest rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki.

Po drugie, naruszenia zasady rzetelności i jasności danych rachunkowości należy dopatrywać się także w operacjach przekwalifikowywania nieruchomości w powiązaniu z metodami ich wyceny na dzień bilansowy. W szczególności uwaga ta dotyczy przekwalifikowania środków trwałych do nieruchomości inwestycyjnych. W wyniku tej operacji i zmiany metody wyceny jednostka może zmienić (np. poprawić) istotnie obraz swojej sytuacji majątkowo-finansowej. W tej sytuacji do uzyskania miarodajnych informacji o wartości wykazywanych w bilansie podmiotu nieruchomości nie wystarczy jedynie czytanie sprawozdania finansowego. Należałoby przeanalizować historię jednostki i operacje gospodarcze, które wystąpiły w obszarze tych składników majątkowych. Zmiana w sytuacji bilansowej danej jednostki nie jest bowiem spowodowana poprawą/pogorszeniem efektywności wykorzystania tych aktywów, a jedynie ich reklasyfikacją. Podobne wątpliwości co do realizacji w rachunkowości zasady rzetelności obrazu sytuacji majątkowej i finansowej można mieć w przypadku przenoszenia nieruchomości z działalności inwestycyjnej do operacyjnej, co uzasadnia zmianę celu ich posiadania. Szczególnie dotyczy to sytuacji przekwalifikowania nieruchomości do środków trwałych, po wcześniejszym ich przeklasyfikowaniu ze środków trwałych do inwestycji. Według autora tego typu operacje mogą w wielu przypadkach oznaczać manipulację obrazem sytuacji majątkowo-wynikowej jednostki i podważać jego wiarygodność.

Po trzecie, przekwalifikowanie nieruchomości ze środków trwałych do inwestycji gwarantuje możliwość legalnej aktualizacji środków trwałych, która w świetle uor jest dopuszczalna tylko na podstawie odrębnych przepisów [Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości..., art. 31 ust. 3]. Przeważnie nie można jej przeprowadzać indywidualnie w warunkach polskiego prawa bilansowego. Należy przy tym dodać, że aktualizacja wyceny środków trwałych według MSR 16 jest możliwa do przeprowadzenia przez jednostkę indywidualnie, z częstotliwością przyjętą w polityce rachunkowości. Biorąc pod uwagę fakt, że taka aktualizacja środków trwałych, w tym nieruchomości, nie była w Polsce przeprowadzana już ponad 15 lat, ze względu na przyjęte w tym zakresie regulacje prawne ponownie w wątpliwość należy podać rzetelność obrazu sytuacji majątkowej i finansowej jednostki prezentowanego w sprawozdaniu finansowym. Ograniczenie w uor możliwości aktualizowania wartości m.in. nieruchomości w środkach trwałych powoduje, że nie można w pełni realizować ustanowionych w tym akcie prawnym celów. Z drugiej zaś strony w sposób zupełnie legalny można ten proces zrealizować, przeprowadzając przekwalifikowanie tych składników do inwestycji.

Podsumowując, należy stwierdzić, że występujące w prawie bilansowym, w szczególności polskim, regulacje odnośnie do wyceny i przeklasyfikowania nieruchomości nie zapewniają rzetelności i jasności danych ujmowanych w księgach rachunkowych i prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Gwarancją rzetelności (bez jakichkolwiek niedomówień) obrazu sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego jednostki jest stosowanie bez żadnych ograniczeń nadrzędnych zasad rachunkowości. Niehonorowanie ich podaje w wątpliwość wiarygodność rachunkowości, tj. jej moc dowodową i przydatność informacyjną, podważając tym samym cel jej prowadzenia.

## Literatura

Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) 2007, t. I i II, SKwP – IASB, Londyn 2007.

Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej 2011, cz. A i B, SKwP – IFRS, Londyn 2011.

Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (DzU nr 121/1994, poz. 591, z późn. zm.).

Ustawa z dnia 18 marca 2008 r. o zmianie ustawy o rachunkowości (DzU nr 63/2008, poz. 393).

Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (DzU nr 149/2001, poz. 1674, z późn. zm.).

## INVESTMENT PROPERTIES – MEASUREMENT AND RECLASSIFICATION IN THE LIGHT OF ACCOUNTING LAW

**Summary:** The definition of investments found in the Polish accounting law constitutes the basis to identify and classify investment assets in a business unit. According to the definition in accounting, the subject of investment could be both financial and non-financial assets. The topic of the following paper are properties as tangible investments. The main aim of the article is to outline the problem of identifying, classifying and reclassifying of investment properties. It is a very important issue from the diligence point of view when considering an asset–financial situation and financial result of a given business unit. An incorrect classification of properties can impact significantly the quality of financial statement.

**Keywords:** properties, investment properties, classification of investment properties, properties measurement, properties reclassification.