

Rozdział I. Działalność deweloperska – charakterystyka i podstawowe pojęcia

1. Specyfika działalności deweloperskiej

W praktyce prowadzenia biznesu umowy deweloperskie są często stosowane zarówno w Polsce, jak i na świecie. Mogą mieć związek z budową budynków mieszkalnych, komercyjnych i przemysłowych. Budowa rozciąga się często na więcej niż jeden okres sprawozdawczy i może być prowadzona na gruncie, który nabywca posiadał lub dzierżawił jeszcze przed rozpoczęciem budowy. W branży deweloperskiej jednostki, które rozpoczynają budowę nieruchomości bezpośrednio lub poprzez podwykonawców, mogą zawierać porozumienia z jednym lub z wieloma klientami jeszcze przed ukończeniem budowy.

Podpisanie każdej umowy wiąże się z obowiązkiem zapłaty niemałej kwoty, dlatego w większości przypadków podpisanie wiążących dokumentów następuje dopiero w momencie, kiedy potencjalni nabywcy mogą zobaczyć efekty działalności inwestora, czyli z reguły wówczas, gdy lokal lub budynek są już na ukończeniu. Jeśli jednak deweloperowi uda się podpisać umowę przedwstępną, może on wymagać od klientów systematycznych płatności związanych z postępami prac w okresie pomiędzy zawarciem umowy a wypełnieniem jej postanowień.

Poprzez podpisanie umowy przedwstępnej klient wyraża chęć nabycia budynku czy lokalu mieszkalnego w stanie zamkniętym skończonym, niezależnie od tego, czy będzie to inwestycja pod

Umowa
a przeniesienie
własności

klucz, czy w stanie deweloperskim. Nawiązanie stosunku prawnego między deweloperem a nabywcą ma znamiona umowy o wykonanie produktu gotowego o dłuższym cyklu produkcyjnym, a nie o wykonanie usługi. I tak jak przy zakupie produktu gotowego dopiero w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości na nabywcę deweloper osiąga korzyści ekonomiczne. Również do tego czasu deweloper sprawuje kontrolę nad posiadany aktywem i on ponosi całkowite ryzyko realizacji inwestycji.

Deweloper wykonując swoje prace, przede wszystkim rozlicza się z wykonawcami robót i zamyka pewne etapy budowy, np. parter lub pierwsze piętro. Charakter zamkniętych etapów nie jest w żaden sposób powiązany z odbiorem pojedynczego lokalu na parterze czy piątym piętrze budynku. Indywidualny charakter podpisanej umowy z nabywcą, czyli określenie uzgodnionych tylko z nim terminów odbioru lokalu oraz dat płatności, powoduje, że deweloper nie jest w stanie na dzień bilansowy postąpić zgodnie z zapisami RachU dotyczącymi określenia przychodów i kosztów według stopnia zaawansowania wykonanej usługi. Nie jest mu znana całkowita wartość usługi (zawsze potencjalny nabywca może wnioskować o niewielkie zmiany w aranżacji lokalu) ani tym bardziej nie zna swoich przychodów, ponieważ z reguły nie zostały sprzedane wszystkie oferowane lokale. Nie może zatem określić kosztu wytworzenia niezakończonych usług, obejmujących nakłady od dnia podpisania umowy do dnia bilansowego. Kłopotliwe jest również to, że umowa często podpisywana jest w końcowej fazie inwestycji. Oszacowanie poniesionych kosztów i wiarygodne wyliczenie stopnia zaawansowania determinują kalkulację przychodów z wykonania niezakończonych usług budowlanych.

Problem
określenia
kosztów
i przychodów

Warto zauważyć, że deweloper to nie wykonawca, czyli w uproszczeniu można powiedzieć:

DEWELOPER = WYTWÓRCA / PRODUCENT

DEWELOPER = PODOBIĘSTWO DO ŚRODKÓW TRWAŁYCH
W BUDOWIE

DEWELOPER ≠ art. 34a i 34c RachU

2. Cechy charakterystyczne dla przedsięwzięcia deweloperskiego

Przedsięwzięcie deweloperskie jest to proces (działanie) o takiej właściwości, że gdy zostanie zrealizowany na rzecz nabywcy (osoby fizycznej lub prawnej) lub nabywców, ustanowiona lub przeniesiona zostaje odrębna własność lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu oraz własność budynku lub jego części wraz z przynależnym gruntem lub prawem wieczystego użytkowania gruntu i z przynależnymi obiektami infrastruktury. Proces ten obejmuje także budowę i przebudowę w rozumieniu PrBud, a także czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy (przebudowy) i oddania obiektu budowlanego do użytkowania. Czynności te to w szczególności nabycie praw do nieruchomości, na której jest posadowiona budowa (przebudowa), przygotowanie projektu budowlanego lub praw do projektu budowlanego, nabycie materiałów budowlanych i uzyskanie zezwoleń administracyjnych wymaganych odrębnymi przepisami. Częścią przedsięwzięcia deweloperskiego może być zadanie inwestycyjne, którego przedmiotem jest budowa lub przebudowa jednego lub większej liczby budynków, jeżeli budynki te, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia, mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną.

Z przedsięwzięciem deweloperskim ściśle wiąże się działalność deweloperska, czyli realizacja jednego lub więcej przedsięwzięć polegających na budowie lub ulepszaniu budynków i ich odsprzedaży w całości lub części, przy czym przedsięwzięcia te mogą mieć charakter jednorazowy lub wznawiany.

Oto kryteria pozwalające uznać działalność gospodarczą za działalność deweloperską:

- 1) deweloper jest właścicielem gruntu, na którym budowana będzie nieruchomość;
- 2) obowiązek wykonania projektu architektonicznego budowanej nieruchomości spoczywa na deweloperze, a nabywca nie może wprowadzać istotnych zmian konstrukcyjno-architektonicznych;

Odpowiedzialność i ryzyko w działalności deweloperskiej

- 3) ryzyko przedsięwzięcia deweloperskiego spoczywa na deweloperze; to on jest odpowiedzialny za pozyskanie i dostarczenie materiałów budowlanych i finansowanie inwestycji; on buduje i dostarcza nieruchomość;
- 4) przekazanie nabywcy kontroli, ryzyka oraz korzyści następuje dopiero po zakończeniu budowy i odbywa się w formie aktu notarialnego dokumentującego przeniesienie własności w stosunku do wybudowanej nieruchomości lub jej części.

Ryzyko, na jakie narażony jest deweloper, zostało przedstawione w tabeli.

Tabela 1. Rodzaje ryzyka w przypadku deweloperów

Rodzaje ryzyka w przypadku deweloperów
Związane ze źródłem czynnika ryzyka: <ul style="list-style-type: none">• zewnętrzne,• makroekonomiczne, np. rynek nieruchomości,• mikroekonomiczne, np. konkretna firma.
Związane z rodzajem ryzyka: <ul style="list-style-type: none">• politycznego,• społecznego,• operacyjnego,• finansowego,• wyceny,• inwestycyjnego,• wykonawczego,• stanu technicznego nieruchomości,• planu przestrzennego zagospodarowania,• prawnego,• informacyjnego,• lokalizacji,• nieterminowej realizacji itd.
Związane z podmiotem: <ul style="list-style-type: none">• zależność od podmiotów uczestniczących w procesie.
Związane z lokalizacją przestrzenną: <ul style="list-style-type: none">• zasięg lokalny,• krajowy,• międzynarodowy.

2. Cechy charakterystyczne dla przedsięwzięcia deweloperskiego

cd. tabeli 1

Rodzaje ryzyka w przypadku deweloperów
Związane z typem nieruchomości: <ul style="list-style-type: none">• komercyjna,• na użytek własny.
Związane z kryterium prawa do nieruchomości: <ul style="list-style-type: none">• nabywanie na własność,• wynajem.

Jeśli deweloper spełnia te kryteria, prowadzi ewidencję księgową zdarzeń gospodarczych, jakby był producentem produktu gotowego, a przez cały okres realizacji umowy miał do czynienia z produkcją w toku.

Kiedy te regulacje nie są spełnione, jednostka gospodarcza realizująca przedsięwzięcie deweloperskie musi stosować zapisy z art. 34a–34d RachU oraz postanowień KSR 3 „Niezakończone usługi budowlane”. Zgodnie z tymi zapisami ujmuje na bieżąco przychody i koszty z tytułu prowadzonych prac budowlanych.

Przedsiębiorcy, których główna działalność lub jej część polega na wznoszeniu budynków, budowli lub ich modernizowaniu, już na samym początku działalności powinni ustalić, w jaki sposób będą rozliczać to przedsięwzięcie: jako wytworzenie produktu gotowego czy jako wykonanie usługi budowlanej. Jest to tym ważniejsze, że przedsięwzięcia deweloperskie z reguły są bardzo kosztowne, a sposób ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym ma znaczny wpływ na prezentowanie w nim wielkości.

Oto przykładowe sytuacje.

Przykład

BUDMIR Sp. z o.o. zakupiła działkę z przeznaczeniem wybudowania na niej osiedla 5 domków jednorodzinnych. Zamówiła według swojego uznania projekt tych budowli w biurze architektonicznym. Złożyła do właściwej gminy wniosek o wydanie pozwolenia na budowę i otrzymała go. Opublikowała w prasie reklamę nowego osiedla i dzięki niej pozyskała dwóch chętnych, z którymi podpisała stosowną umowę.

W opisanej sytuacji wszystkie główne decyzje dotyczące projektu domków zostały podjęte przez spółkę BUDMIR Sp. z o.o.: ona dokonała zgłoszenia

Produkcja
w toku
a niezakończona
usługa
budowlana

odpowiednim władzom chęci dokonania budowy i otrzymała pozwolenie na budowę. BUDMIR Sp. z o.o., rozliczając budowę domków jednorodzinnych, będzie zatem wyliczać przychody i koszty zgodnie z ustaleniami zawartymi w KSR 8 „Działalność deweloperska”, czyli tak jakby prowadziła kilkuletnią produkcję w toku.

Przykład

ASBUD Sp. z o.o. zawarła kontrakt na budowę osiedla 5 domków jednorodzinnych. Będą one wykonywane według indywidualnych projektów poszczególnych odbiorców. Rozliczenia również dokonywane będą oddzielnie z każdym nabywcą, ponieważ cena poszczególnych domków ustalana będzie pojedynczo, w zależności od wymagań odbiorcy. Grunt, na którym postanowione będą domy, nie jest własnością ASBUD Sp. z o.o.

W tej sytuacji właściciel może ingerować w projekt i wprowadzać zmiany, nawet konstrukcyjne. Cały ciężar odpowiedzialności za uzyskanie pozwolenia na budowę, opracowanie planów architektonicznych, podpisanie wiążących umów z wykonawcą ponosi właściciel gruntu i przyszłych budynków. To również właściciel gruntu będzie posiadaczem poszczególnych zakończonych etapów budowy. W związku z tym ASBUD Sp. z o.o. będzie świadczyć usługi i rozliczać się zgodnie z zapisami RachU i KSR 3 „Niezakończone usługi budowlane”, czyli na zasadzie kontraktu długoterminowego, wybierając dla ustalenia wyniku na kontrakcie metody stopnia zaawansowania lub metodę zysku zerowego.

W tym przypadku przedsiębiorstwo ASBUD Sp. z o.o. pełni funkcję generalnego wykonawcy.

3. Krajowe regulacje dotyczące działalności deweloperskiej

W obszarze rachunkowości jednostki, których biznes opiera się na działalności deweloperskiej, korzystają przede wszystkim z zapisów RachU oraz ostatnio opublikowanego KSR 8 „Działalność deweloperska” lub wydanego wcześniej KSR 3 „Niezakończone usługi budowlane”. Dopiero kiedy krajowe przepisy nie regulują interesującego jednostkę zagadnienia, może ona, na mocy art. 10 ust. 3 RachU, korzystać z treści regulacji międzynarodowych (MSR).

3. Krajowe regulacje dotyczące działalności deweloperskiej

Ważne

O tym, czy podmiot gospodarczy stosować będzie regulacje w zestawieniu:

RachU + KSR 8 +MSR – przedsięwzięcie deweloperskie lub

RachU + KSR 3 +MSR – usługa budowlana,

decyduje charakter działalności, jej przedmiot oraz moment rozpoczęcia ponoszenia ryzyka z tytułu wykonywanych prac i termin jego przekazania.

Tu omawiamy przepisy odpowiednie dla pierwszej kombinacji, przeznaczonej dla działalności deweloperskiej. W odniesieniu do RachU najistotniejsze będą zapisy dotyczące następujących zagadnień:

- 1) zakresu podmiotowego rachunkowości, czyli odpowiedzi na pytanie, które jednostki zobligowane są do prowadzenia pełnej księgowości;
- 2) wyznaczeniu nadrzędnych zasad rachunkowości;
- 3) wymogów co do prowadzenia ksiąg za pośrednictwem systemów informatycznych;
- 4) prezentowania i wyceny aktywów i pasywów w ciągu roku obrotowego i na dzień bilansowy.

Krajowy standard rachunkowości 8 „Działalność deweloperska” będzie w tym przypadku uzupełniać i precyzować RachU w zakresie ujmowania, wyceny i prezentacji informacji dotyczących aktywów i pasywów, przychodów i kosztów oraz ustaleniu wyniku finansowego dla działalności deweloperskiej.

Który deweloper musi prowadzić pełną księgowość?

Informacje o zakresie przedmiotowym stosowania postanowień RachU zawarte są w art. 2 tego aktu. Zgodnie z nim, tzw. pełne księgi prowadzą te podmioty, które mają siedzibę lub miejsce sprawowania zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Zaliczamy do nich:

- 1) spółki handlowe (osobowe i kapitałowe, w tym w organizacji), a także innych osób prawnych, z wyjątkiem Skarbu Państwa i Narodowego Banku Polskiego;
- 2) osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, spółki cywilnych osób fizycznych, spółek jawnych osób fizycznych, spółek partnerskich oraz spółdzielni socjalnych, jeżeli ich

przychody netto ze sprzedaży towarów, produktów i operacji finansowych za poprzedni rok obrotowy wyniosły co najmniej równowartość w walucie polskiej 1 200 000 euro;

- 3) jednostki organizacyjne działające na podstawie PrBank, FundInwU, przepisów o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej, SpKasyU lub przepisów o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych, bez względu na wielkość przychodów;
- 4) gminy, powiaty, województwa i ich związki, a także:
 - a) państwowe, gminne, powiatowe i wojewódzkie jednostki budżetowe,
 - b) gminne, powiatowe i wojewódzkie zakłady budżetowe,
 - c) państwowe fundusze celowe;
- 5) jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, z wyjątkiem spółek, o których mowa w pkt 1 i 2;
- 6) osoby zagraniczne, oddziały i przedstawicielstwa przedsiębiorców zagranicznych, w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej;
- 7) jednostki niewymienione w pkt 1–6, jeżeli otrzymują one na realizację zadań zleconych dotacje lub subwencje z budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego lub funduszy celowych – od początku roku obrotowego, w którym dotacje lub subwencje zostały im przyznane.

Osoby fizyczne, spółki cywilne osób fizycznych, spółki jawne osób fizycznych oraz spółki partnerskie mogą stosować zasady rachunkowości określone ustawą również od początku następnego roku obrotowego, jeżeli ich przychody netto ze sprzedaży towarów, produktów i operacji finansowych za poprzedni rok obrotowy są niższe niż równowartość w walucie polskiej 1 200 000 euro. W tym przypadku osoby te lub wspólnicy przed rozpoczęciem roku obrotowego muszą zawiadomić urząd skarbowy, właściwy w sprawach opodatkowania podatkiem dochodowym.

Jednostki sporządzające sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, zwanymi dalej MSR, stosują przepisy ustawy

oraz przepisy wykonawcze wydane na jej podstawie w zakresie nieuregulowanym przez MSR.

Osiem kluczowych zasad, którymi powinna się kierować jednostka przy rejestracji zdarzeń gospodarczych, to:

- 1) **zasada wiernego i rzetelnego obrazu** – jest to główna zasada rachunkowości. Według niej rachunkowość (w tym sprawozdawczość finansowa) powinna wiernie, zgodnie z prawdą odzwierciedlać sytuację finansową, majątkową i dokonania jednostki gospodarczej. Zasada ta znajduje wyraz w art. 4 ust. 1 RachU;
- 2) **zasada przewagi treści nad formą** – zasada ta oznacza, że w razie kolizji między zasadą rzetelnego obrazu a wymaganiami określonymi przepisami prawa przyjmuje się rzeczywistą treść ekonomiczną operacji. Stosuje się ją w wyjątkowych przypadkach i zazwyczaj trzeba omówić problem w dodatkowych informacjach i objaśnieniach łącznie z podaniem uzasadnienia przyjętych rozwiązań oraz określeniem skutków dla bilansu i rachunku zysków i strat. Zapisy dotyczące tej regulacji znaleźć można w art. 4 ust. 2 RachU;
- 3) **zasada ciągłości** – zasada ta polega na tym, że politykę rachunkowości przyjętą przez jednostkę należy stosować w sposób ciągły. W kolejnych okresach obrotowych (najczęściej lat) należy więc jednakowo grupować operacje gospodarcze, wyceniać aktywa i pasywa, dokonywać odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) i ustalać wynik finansowy tak, aby w poszczególnych okresach sprawozdawczych został zachowany jednolity układ operacji w księgach rachunkowych oraz identyczny porządek prezentowania informacji w bilansie, rachunku zysków i strat, informacji dodatkowej. Dzięki temu informacje z kolejnych okresów będą porównywalne. Dozwolona jest tylko zmiana polegająca na rozszerzeniu kont księgi głównej lub ksiąg pomocniczych w celu uszczegółowienia informacji na potrzeby sprawozdawczości. Zasada ta została określona w art. 5 ust. 1 RachU. Przyjęte zasady można zmieniać tylko od pierwszego dnia roku obrotowego i na warunkach określonych przepisami art. 8 ust. 2 tej ustawy;
- 4) **zasada kontynuacji działania** – zgodnie z tą regułą przyjmuje się, że w dającej się przewidzieć przyszłości jednostka będzie

kontynuowała normalną działalność i nie ma zamiaru ani konieczności likwidacji lub znacznego zmniejszenia rozmiarów tej działalności. Zasady tej nie spełniają jednostki, które są w stanie likwidacji, upadłości lub zmiany formy prawnej. Na podstawie tej zasady kierownik jednostki uwzględni wszystkie informacje dostępne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, dotyczące dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż rok od dnia bilansowego. Akt ten został uregulowany w art. 5 ust. 2 RachU. Zasada ta ma znaczne konsekwencje dla sporządzanych sprawozdań finansowych. Kiedy niekontynuacja działalności nie jest zagrożona, wycena posiadanych przez jednostkę aktywów na kolejny rok obrotowy opiera się na rzeczywistych kosztach poniesionych na ich nabycie lub wytworzenie, z uwzględnieniem odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, a pasywów – w kwotach wymagających zapłaty. Inaczej jest wówczas, gdy założenie kontynuacji działania nie jest zasadne. W takiej sytuacji aktywa wycenia się po cenach sprzedaży netto możliwych do uzyskania, nie wyższych od cen ich nabycia albo kosztów wytworzenia, pomniejszonych o dotychczasowe odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Jednostka jest także zobowiązana utworzyć rezerwę na przewidywane dodatkowe koszty i straty spowodowane zaniechaniem lub utratą zdolności do kontynuowania działalności;

- 5) **zasada memoriału** – według tej normy przychody uważa się za osiągnięte, a koszty za poniesione w momencie ich wystąpienia, a nie w momencie wpływu lub wydatku pieniężnego. Nakazuje ona zatem ujmowanie w księgach rachunkowych, a następnie w sprawozdaniu finansowym za dany okres ogółu operacji gospodarczych dotyczących właśnie tego okresu, niezależnie od tego, czy przychody względnie koszty zostały w tym okresie opłacone czy też nie. Różnica w czasie między okresem zarachowania a okresem wypłaty dotyczyć może np. należnego pracownikom wynagrodzenia, które należne jest za dany miesiąc, a jego wypłata następuje na początku przyszłego miesiąca. Zarachowanie do kosztów wynagrodzenia zgodnie z tą zasadą powinno się odbyć w miesiącu, za który wynagrodzenie było należne. Szczególne znaczenie będzie to