

# Przedmowa

W polskiej rachunkowości największe zmiany nastąpiły do tej pory w 2002 r., po wejściu w życie nowelizacji RachU. Zawierała ona wiele nowych regulacji mających upodobnić polskie przepisy do międzynarodowych. Na przykład pod wpływem regulacji MSR 11 w znowelizowanej ustawie o rachunkowości pojawiły się zapisy art. 34a–34d.

Kolejne zmiany dotyczące prowadzenia rachunkowości dla firm wykonujących usługi budowlane zostały opublikowane w 2006 r. Komitet Standardów Rachunkowości przyjął wtedy Krajowy Standard Rachunkowości, tzw. KSR 3 „Niezakończone usługi budowlane”. Dokument ten został zaktualizowany w 2009 r.

Od kiedy po raz pierwszy użyto określenia „długoterminowe usługi, w tym budowlane” na rynku usług budowlanych pojawiły się wątpliwości, czy wszystkie usługi można traktować w ten sam sposób i rozliczać zgodnie z zasadami KSR 3, czyli ujmować koszty i przychody przedsiębiorstwa na bieżąco. Biegli rewidenci i księgowi nie byli pod tym względem zgodni, a część firm deweloperskich, szczególnie spółki akcyjne notowane na giełdzie, zawyżały swoje wyniki poprzez ujmowanie przychodów i kosztów w miarę postępów prac i realizacji podpisanych umów. Inne firmy natomiast czekały z ujawnieniem wyniku finansowego z realizowanych kontraktów do momentu zakończenia inwestycji i sprzedaży lokali lub budynków. Wprowadzało to chaos w środowisku inwestorów i analityków. Działo się tak nie tylko w Polsce, ale i na rynkach światowych, dlatego w lipcu 2008 r. Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) wydał interpretację KIMSF 15 „Umowy dotyczące budowy nieruchomości”, w której zawarł wskazówki, kiedy należy ujmować przychody z budowy nieruchomości.

Początkowo w Polsce odpowiedzią na unijną interpretację miało być stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości „Działalność deweloperska”. Stanowisko to w maju 2012 r. zostało opublikowane na stronie ministerstwa finansów i poddane konsultacji publicznej.

Niemniej waga tematu była na tyle znaczna, że Komitet Standardów Rachunkowości postanowił nadać wcześniejszemu opracowaniu rangę standardu. W Dzienniku Urzędowym Ministra Finansów z 20.2.2014 r.

pod poz. 5 opublikowano uchwałę 1/2014 Komitetu Standardów Rachunkowości z 21.1.2014 r. w sprawie przyjęcia Krajowego Standardu Rachunkowości 8 „Działalność deweloperska” (KSR 8)<sup>1</sup>. Standard wszedł w życie z dniem ogłoszenia i odnosi się do sprawozdań finansowych sporządzonych za rok obrotowy rozpoczynający się w 2014 r., z możliwością wcześniejszego stosowania.

Celem niniejszej publikacji jest pokazanie firmom deweloperskim, jak w świetle nowych przepisów powinny prowadzić księgi rachunkowe oraz prawidłowo rozliczać się z fiskusem. W tym kontekście omawiane będą zagadnienia dotyczące zasad wyceny i prezentacji aktywów i pasywów bilansu oraz pozycji wynikowych, które łącznie tworzą elementy sprawozdania finansowego firmy prowadzącej działalność deweloperską. Zagadnienie rachunkowego ujęcia działalności deweloperskiej zostało omówione kompleksowo.

W rozdziale pierwszym przedstawiono podstawowe pojęcia i definicje, do jakich nawiązuje KSR 8 „Działalność deweloperska”, oraz scharakteryzowano działalność deweloperską.

W rozdziale drugim omówiono poszczególne aspekty działalności deweloperskiej, m.in. wpływ znowelizowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, budowę nieruchomości inwestycyjnej czy budowę nieruchomości na cudzym gruncie.

W rozdziale trzecim opisano kolejne etapy przedsięwzięcia deweloperskiego wraz z ewidencją księgową. Zostały one zaprezentowane w postaci praktycznych przykładów.

Kolejny rozdział, czwarty, został poświęcony zagadnieniom, z jakimi może się zetknąć deweloper po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego, takimi jak: przeklasyfikowanie wybudowanej nieruchomości do inwestycji, zarządzanie nieruchomością po jej wybudowaniu oraz rachunkowość wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział piąty poświęcony jest regulacjom międzynarodowym dotyczącym działalności deweloperskiej zarówno tych obowiązujących obecnie, jak i tych, które będą ważne od stycznia 2017 r.

W ostatnim, szóstym rozdziale zaprezentowano najczęstsze zagadnienia związane z przepisami prawa podatkowego, na podstawie nowych, zmienionych zarówno w 2013, jak i w 2014 r. przepisów w zakresie podatku dochodowego i od wartości dodanej, a także uaktualnionych pojedynczych interpretacji podatkowych.

---

<sup>1</sup> Por. Komunikat Nr 1 Ministra Finansów z 5.2.2014 r. w sprawie ogłoszenia uchwały Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia Krajowego Standardu Rachunkowości Nr 8 „Działalność deweloperska”, [www.mf.gov.pl/documents/764034/7385741/Dz.+Urz.+Min.+Fin.+z+zdnia+20+lutego+2014+r.+poz.+5+-](http://www.mf.gov.pl/documents/764034/7385741/Dz.+Urz.+Min.+Fin.+z+zdnia+20+lutego+2014+r.+poz.+5+-) (dostęp 17.11.2014 r.).