

RACHUNKOWOŚĆ FIRM DEWELOPERSKICH

Krzysztof Majczyk

1. Zakres działalności deweloperów

Przedmiotem działalności firmy deweloperskiej jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych lub mieszkalno – biurowych, które zawierają w sobie lokale mieszkalne, lokale użytkowe (lokale handlowe, biurowe, garaże i budynki towarzyszące) oraz domów jednorodzinnych i segmentów mieszkalnych w zabudowie zwartej - z zasadniczym przeznaczeniem na sprzedaż lub na wynajem osobom trzecim.

Deweloperzy nabywają grunt z przeznaczeniem na zabudowę i zawierają umowy z nabywcami lokali, którzy zaliczkują zakup przed, w trakcie lub po budowie budynku. Deweloperzy wnoszą zlecając generalne wykonawstwo firmom budowlano – montażowym, które w całości realizują projekt inwestycyjny, po czym deweloperzy dokonują końcowej sprzedaży lokali docelowym klientom.

Działalności deweloperskiej nie można utożsamiać z budownictwem mieszkaniowym realizowanym przez towarzystwa budownictwa społecznego czy przez spółdzielnie mieszkaniowe, których działalność regulują odrębne przepisy (np. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych czy ustawa – Prawo spółdzielcze). Nie jest to też tylko działalność budowlano - montażowa, wykonywana przez firmy budowlane o której mowa w art. 34a i 34c ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tj. Dz. U. Z 2002 r. nr 76, poz. 694 ze zm.), zwanej dalej ustawą, gdyż jest ona zlecana innym przedsiębiorstwom, a jeżeli nawet wyjątkowo jest prowadzona we własnym zakresie przez dewelopera, to i tak zlecający i wykonawca są tą samą osobą a przede wszystkim dlatego, że firma budowlana nie zakupuje gruntów, aby na nich wznosić we własnym zakresie budynki mieszkalne i użytkowe.

W działalności dewelopera wyodrębnia się z reguły na samym początku działalność ogólną zarządu, w skład którego zazwyczaj wchodzi, oprócz kosztów utrzymania zarządu, także stanowisko pracy, (dyrektora ds. inwestycji rzeczowych), nieraz cały zespół, którego zadaniem jest bezpośrednia obsługa inwestorska kupowanych, budowanych lub wynajmowanych obiektów: przygotowanie budowy do realizacji, sprawowanie bieżąco bezpośredniego nadzoru nad wykonaniem prac w czasie trwania budowy, odbiór wykonanych robót od firm budowlanych, odbiór administracyjny lokalu itp. Ponieważ deweloper z reguły zleca generalne wykonawstwo obiektów budowlanych firmie budowlano – montażowej, nad którą konieczny jest nadzór inwestorski, dlatego konieczne jest wyodrębnienie takiego stanowiska pracy bezpośrednio związanego z budową, co skutkuje powstawaniem kosztów pośrednich (ogólnych) budowy, które - zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy - zwiększają koszt wytworzenia produktów gotowych, jakimi są lokale.

Wznoszenie budynków przez deweloperów jest ujmowane w księgach rachunkowych jako działalność gospodarcza w znaczeniu art. 2 ustawy z 2.07.2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. nr 173, poz. 1807 z późn. zm.) o charakterze produkcyjnym, w rezultacie której powstają produkty gotowe tj. lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże. Dla celów księgowości deweloperskiej, grunty lub prawo wieczystego użytkowania gruntu ewidencjonuje się odmiennie od budynków na nich wznoszonych jako towary.

Dla celów księgowości deweloperskiej, poszczególne obiekty budowlane (budynki wraz z budowlami towarzyszącymi) w trakcie budowy są jednostkami rozliczeniowymi jako produkcja w toku. Ewidencjonowanie takie zaczyna się od przygotowania i rozpoczęcia budowy przez poszczególne etapy jej wykonywania, aż do momentu uzyskania zgody administracyjnej na jego użytkowanie oraz do przekazania go klientom w stanie zdatnym do sprzedaży lub wynajmu, tzn. spełniającego wymagania techniczne i handlowe.

Koszt wytworzenia (cena nabycia) poszczególnego obiektu tworzy w całości ich wartość początkową. Zgodnie z art. 28 ust. 4 ustawy, wartość początkową obiektu budowlanego mogą ponadto powiększać koszty zewnętrznego finansowania zobowiązań zaciągniętych przez dewelopera w celu sfinansowania budowy, takie jak prowizja od kredytu, odsetki bankowe oraz różnice kursowe.

Przeznaczone do sprzedaży a formalnie oddane do użytkowania lokale mieszkalne i użytkowe firma deweloperska uznaje za produkty gotowe, natomiast w razie przekazania ich na własne potrzeby biurowe lub gospodarcze zamiast na sprzedaż lub też na wynajem zamiast na sprzedaż, deweloper winien przekształcać takie lokale z produktów gotowych na środki trwałe.

Natomiast wynajem wzniesionych własnych lokali mieszkalnych i użytkowych (handlowych, biurowych i o innym przeznaczeniu) w połączeniu z administrowaniem nimi, stanowi odrębną od wznoszenia i sprzedaży działalność gospodarczą deweloperów o charakterze usługowym, która jest drugą postacią działalności operacyjnej dewelopera.

Również jako działalność operacyjną - usługę uznaje się administrowanie lokalami sprzedanymi a więc obcymi na podstawie notarialnej umowy sprzedaży, znajdującymi się jednak w budynku będącym własnością lub współwłasnością dewelopera. W/w sposób ewidencji księgowej jest podobny jak przy administrowaniu sprzedanymi lokalami przez spółdzielnię mieszkaniową.

Mimo, że formalnie lokale sprzedane nie figurują jako odrębna własność w ewidencji bilansowej środków trwałych dewelopera, niemniej deweloper zarządza nimi w ramach nieruchomości wspólnej, jaką stanowi budynek mieszkalny, pobierając od właścicieli lokali czynsz na pokrycie poniesionych przez dewelopera kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej, takich, jak koszty utrzymania urządzeń wspólnych i infrastruktury dotyczącej mediów - sieci elektrycznej, ciepłej,

wodociągowej, kanalizacyjnej, wind, garaży, klatek schodowych, terenu osiedlowego, ubezpieczeń obiektu i jego ochrony itp.). Zgodnie z art. 28 ust. 3 pkt 1 ustawy, koszty utrzymania lokali w stanie zdatnym do sprzedaży, na które na razie brakuje nabywców oraz podatek od takiej nieruchomości nie mogą obciążać nabywców pozostałych lokali w tym budynku, dlatego koszty te ponosi firma developerska aż do czasu ich zbycia. Po formalnym (administracyjnym) oddaniu lokali do użytkowania, koszty lokali nie sprzedanych przestaje się księgować jako koszty wytworzenia lokali zdatnych do sprzedaży, figurujących dotychczas jako produkty gotowe a obciążają one koszt sprzedanych produktów dewelopera za okres, którego dotyczą (Wn konto 70-1), jako straty produkcyjne.

Z chwilą formalnego odbioru lokali do użytku przez dewelopera, powstaje u niego konieczność wyodrębnienia:

- 1) działalności produkcyjnej - polegającej na budowie budynków z przeznaczeniem na sprzedaż całych budynków lub znajdujących się w nich lokali, a jeśli zachodzi potrzeba - to na wynajem od
- 2) działalności usługowej, polegającej na utrzymaniu sprzedanych lub wynajętych lokali oraz tych lokali, które nie znalazły nabywców lub lokatorów.

W przypadku gdy deweloper istnieje już na tyle długo, że jest właścicielem zarówno obiektów już wzniesionych, jak i nowo budowanych, czyli prowadzi zarówno działalność produkcyjną jak i usługową, a świadczy usługi jednocześnie na rzecz obu odmian działalności podstawowej, to konieczne jest wyodrębnienie przez niego trzeciego typu działalności, tj. działalności pomocniczej, z tytułu konieczności świadczenia usług transportu gospodarczego dla użytkowanych budynków lub prowadzenia własnego warsztatu wykonującego bieżące konserwacje i drobne remonty.

Deweloper rozlicza koszty działalności pomocniczej po zakończeniu każdego miesiąca, zwiększając odpowiednio o koszty w/w działalności poszczególne typy kosztów wytworzenia działalności podstawowej. Deweloper, niezależnie od formy prawnej, w razie prowadzenia równocześnie dwóch odmian działalności podstawowej - produkcyjnej oraz usługowej, powinien wyodrębnić stanowiska kosztów operacyjnych dla każdej z tych odmian działalności podstawowej w zespole 5 oraz skorelować z ewidencją na zespole 5 grupowane na oddzielnych kontach w zespole 7 koszty sprzedaży poszczególnych produktów (lokali) i usług oraz przychody ze sprzedaży produktów i usług - w sposób pozwalający na ustalenie wyniku finansowego brutto (zysku lub straty) ze sprzedaży wyrobów gotowych w postaci poszczególnych lokali i oddzielnie ze sprzedaży usług (administracji itp.).

2. Ewidencja kredytów inwestycyjnych u dewelopera

Finansowanie budowy przez dewelopera budynków oraz znajdujących się w nich lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu na sprzedaż i wynajem - do momentu przekazania sprzedanego lokalu, a w przypadku wynajmu - trwale, następuje na koszt i ryzyko firmy developerskiej. Źródłem finansowania działalności developerskiej są: kapitał własny, który jest z reguły znikomy do potrzeb, przede wszystkim jednak zaliczki (przedpłaty) wnoszone przez przyszłych nabywców (właścicieli) lokali na poczet zagwarantowanej im sprzedaży tych nieruchomości oraz w praktyce znaczne co do wagi przedsięwzięcia kredyty bankowe. Firmy developerskie zajmujące się najmem lokali w budynkach wcześniej wybudowanych dysponują ponadto częścią czynszu, wpłaconą z góry przez najemców lokali, oraz wniesionymi przez najemców kaucjami gwarancyjnymi. W praktyce wielkość kapitału własnego firmy developerskiej jest w stosunku do potrzeb relatywnie niska i z reguły nie wystarcza deweloperowi na sfinansowanie budowy budynków, ponadto w wyniku gry konkurencyjnej, zaliczki od klientów coraz częściej pobierane są dopiero pod koniec budowy a nawet zapłata następuje po odbiorze lokalu, dlatego dominuje zasilanie kapitałem obcym, zwłaszcza kredytem bankowym.

Główne źródło finansowania kosztów budowy przez deweloperów budynków przeznaczonych do sprzedaży lub na wynajem stanowią przeważnie kredyty bankowe, które są często zaciągane jako kredyty dewizowe lub tzw. kredyty denominowane w walucie obcej (np. USD, EUR, CHT), lecz płacone w walucie polskiej po przeliczeniu według kursu banku udzielającego kredytu. W obu przypadkach zmiana kursu danej waluty obcej powoduje różnicę pomiędzy aktualną i poprzednią kwotą stanowiącą równowartość zaciągniętego kredytu w PLN. Do czasu zakończenia budowy różnica ta, pod datą spłaty poszczególnych rat kredytu lub pod datą dnia bilansowego, zwiększa lub zmniejsza koszt wytworzenia produktów gotowych lub budynków w budowie. Po zakończeniu budowy są to koszty lub przychody finansowe.

Jeśli kredyt zaciągnięto z przeznaczeniem budowy lokali na sprzedaż, zastosowanie może mieć art. 28 ust. 4 ustawy ze względu na długi okres wytwarzania, o ile zaś przeznaczono na wynajem - art. 28 ust. 8 ustawy jako cel inwestycyjny. Nie jest to obowiązek, lecz prawo, z którego deweloper może skorzystać. W obu przypadkach prowizje i odsetki od zaciągniętego kredytu przez czas trwania budowy mogą zwiększać koszt wytworzenia produktów gotowych do sprzedaży lub wartość początkową budynków i znajdujących się w nich lokali przeznaczonych na wynajem. Przepisy podatku dochodowego nie zezwalają na takie ujmowanie kosztów kredytów bankowych.

Po zakończeniu okresu trwania budowy, tzn. po uznaniu produkcji w toku za produkty (wyroby gotowe) i zdatne do sprzedaży lub wprowadzenia do ewidencji środków trwałych budynków i znajdujących się w nich lokali przeznaczonych na wynajem, odsetki od kredytów bankowych zalicza się do kosztów finansowych, zgodnie z art. 42 ust. 3 ustawy. Dopiero wówczas w sensie podatkowym są to koszty uzyskania przychodów dewelopera.

W przypadku zaciągnięcia przez dewelopera kredytu bankowego w walucie obcej, jeżeli następują wahania kursów walut, to w okresie od dnia zaciągnięcia (otrzymania) kredytu do dnia faktycznej spłaty raty powstają różnice kursowe, których rozliczenia następują przy każdej spłacie raty kredytu.

Ustala się je jako różnice:

- 1) między kursem sprzedaży z dnia spłaty kredytu a kursem z dnia zaciągnięcia kredytu - jeżeli firma developerska nie posiada środków na własnym rachunku walutowym i w celu spłaty kredytu nabywa walutę obcą w banku albo jeśli posiada rachunek walutowy, ale rozchód środków z rachunku (waluty) wycenia według kursu sprzedaży banku lub

2) między kursem ustalonym zgodnie z art. 30 ustawy (np. po kursie waluty, którą jednostka nabyła) - w razie gdy spłata kredytu następuje z własnego rachunku walutowego.

Różnice kursowe uwzględnia się także przy ustalaniu podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym. Różnice te nie stanowią kosztów uzyskania przychodów (art. 16 ust. 1 pkt 10 lit. a updog w zw. z art. 16 ust. 1 pkt 12 updog i art. 23 ust. 1 pkt 8a updog w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 33 updog).

W przypadku najmu lokali art. 32 ustawy z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. nr 98, poz. 1070 z późn. zm.) umożliwia uzależnienie zawarcia umowy najmu od wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości 10% wartości odtworzeniowej lokalu w dniu zawarcia umowy. Kaucja służy pokryciu ewentualnych należności z tytułu najmu, istniejących w dniu zwolnienia lokalu przez najemcę.

Z kolei art. 6 ust. 2 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733 z późn. zm.) zobowiązuje developera do zwrotu takiej kaucji w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności od wynajmującego z tytułu najmu. Ponadto kwota kaucji podlega zwaloryzowaniu na dzień jej zwrotu (art. 6 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów ...) - z tym że w myśl art. 6 ust. 3 tej ustawy zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu i liczby, która pomnożona przez kwotę miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy stanowiła podstawę ustalenia wysokości kaucji.

Kaucja ta, jako forma zabezpieczenia należności z tytułu najmu lokalu, stanowi zobowiązanie developera wobec najemcy, który tę kaucję wpłacił na rachunek bankowy developera. Zobowiązanie to w kwocie wpłaconej, powiększonej o różnicę z waloryzacji, zostaje pokryte albo z kaucji wpłaconej przez kolejnego najemcę na rachunek bankowy developera albo ze środków bieżących samego developera. Różnica z waloryzacji nie obciąża jednak kosztów developera wynajmującego lokal, lecz kolejnego najemcę tego lokalu.

3. Ogólne zasady rachunkowości u developera

We wszystkich firmach developerskich, a szczególnie rozpoczynających dopiero działalność, duży problem stanowi poprawne ustalenie wyniku finansowego. Jest to tym spowodowane, że budowa budynków o kilka lat wyprzedza w czasie sprzedaż lub wynajem znajdujących się w nich lokali, z czym wiąże się późniejsze uzyskanie przychodów pokrywających z nadwyżką koszty budowy lub utrzymania wynajmowanych lokali. Tymczasem na bieżąco developer generuje różne koszty (ogólnego zarządu, pozaoperacyjne, finansowe), które nie mogą zwiększać wartości aktywów (produktów w toku lub gotowych bądź środków trwałych w budowie lub gotowych), lecz wpływają na wynik finansowy bieżącego okresu.

W takiej sytuacji łatwo zatem doprowadzić do wykazania straty księgowej (choćby developer posiadał płynność finansową), co ujemnie wpływa na pozycję developera w rankingach rynkowych oraz przede wszystkim w monitoringu bankowym. Dlatego ważne jest skrupulatne rozgraniczenie przez developera w/w kosztów księgowych na cztery niezależne grupy:

1. koszty budowy sensu stricto, zwiększające aktywa,
2. koszty działalności usługowej, wpływające w całości na wynik finansowy okresu ich poniesienia,
3. koszty ogólnego zarządu i pozostałe koszty operacyjne, obejmujące część niezwiązaną z doprowadzeniem produktów do postaci i miejsca, w jakich się znajdują na dzień wyceny – nie mogą być one aktywowane i część związaną pośrednio z wytwarzaniem produktów, choć nie dają się one bezpośrednio przyporządkować poszczególnym obiektom (produktom) będącym przedmiotem działalności developerskiej (potocznie są one zwane kosztami ogólnymi budowy), które mogą być aktywowane jako koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych. Są to m.in. koszty działań wykonanych przez wyodrębnioną komórkę organizacyjną lub stanowisko zajmujące się przygotowaniem i nadzorem inwestorskim.
4. koszty finansowania budowy (prowizje i odsetki bankowe, różnice kursowe od kredytów walutowych), które do czasu zakończenia budowy budynków (lokali) przeznaczonych do sprzedaży lub na wynajem, mogą zwiększać ich wartość, a potem jako koszty finansowe wpływają bieżąco na wynik finansowy. Koszty finansowania budowy budynków przeznaczonych na własne potrzeby obowiązkowo zwiększają ich koszt wytworzenia.

Uwzględnienie specyfiki działalności developerskiej, przejawiające się też cechami innymi niż zwykła produkcja w toku wymaga właściwego wyboru szczególnych zasad rachunkowości, zapewniających developerowi potrzebne informacje i bieżącą kontrolę sensu i zakresu operacji gospodarczych i finansowych. Przejawem dostosowania się do tej specyfiki działalności powinien być zakładowy plan kont właściwy dla developera. Jeśli przykładowo, obok budowy budynków z umieszczonymi tam lokalami mieszkalnymi i użytkowymi na sprzedaż developer prowadzi usługi wynajmu i administrowania lokalami, to powinien wyodrębnić księgowo stanowiska kosztów działalności podstawowej, oddzielnie dla każdego z tych rodzajów działalności, aby wyodrębnić w ten sposób koszty pośrednie.

Ważne jest też dokładne określenie zasad rozliczania kosztów budowy. Zazwyczaj wskazane jest ich gromadzenie nie tylko według budynków, ale bardziej szczegółowe w rozbiciu na poszczególne lokale - w celu uwzględnienia ich powierzchni użytkowej, jak też standardu robót oraz zróżnicowanego wyposażenia łazienek, kuchni i innych pomieszczeń przynależnych do danego lokalu. Nabywcy nie powinni, o ile developer nie chce narazić się na roszczenia cywilne niektórych z nich, ponosić średnich kosztów budowy lokali, lecz koszty zindywidualizowane, tj. w zależności od poszczególnej umowy i specyficznych wymagań nabywców.

Istotne znaczenie ma też wybór przez developera wariantu rachunku zysków i strat. Deweloperzy często sporządzają rachunek zysków i strat tylko w postaci porównawczej, mimo że nie uwzględnia on wystarczająco ich potrzeb informacyjnych, a także nie doceniają korzyści prowadzenia ewidencji i rozliczania kosztów działalności operacyjnej tylko według funkcji (na kontaktach zesp. 5), z którą wiąże się sporządzanie rachunku zysków i strat według wariantu kalkulacyjnego.

Księgowość developera powinna utworzyć ewidencję pozabilansową dla poszczególnych budynków i lokali o postępie robót

przy wznoszonych budynkach i poszczególnych lokalach, o stanie prawnym lokali oddanych do użytkowania z podziałem na lokale na sprzedaż (objęte i nieobjęte umową) i na lokale na wynajem (zasiedlone i wolne).

4. Ewidencja kosztów dotyczących sprzedaży lokali przez developera

Mając na względzie powszechną znajomość zasad ewidencji i rozliczania kosztów według rodzajów (na kontach zesp. 4) i równocześnie według funkcji (na kontach zesp. 5) - w opracowaniu przyjęto uproszczony sposób ewidencji kosztów działalności operacyjnej - od razu na kontach zesp. 5. Powinna ona zarazem zapewnić ujęcie kosztów prostych według ich rodzajów, ze szczególnością umożliwiającą sporządzenie sprawozdań statystycznych i deklaracji podatkowych oraz dodatkowych objaśnień i informacji. Jest to podział kosztów na: amortyzację, zużycie materiałów i energii, usługi obce, podatki i opłaty, wynagrodzenia, ubezpieczenia i inne świadczenia oraz pozostałe koszty operacyjne.

Ze względu na to, że w dodatkowych informacjach i wyjaśnieniach wykazuje się koszty proste według rodzajów, natomiast na kontach zesp. 5 grupuje koszty działalności podstawowej (produkcyjnej, usługowej, ogólnego zarządu), obejmujące także koszty złożone świadczeń wykonanych we własnym zakresie przez działalność pomocniczą, wskazane jest wyodrębnienie dodatkowo pozycji „Koszty złożone”, obejmującą świadczenia działalności pomocniczej. Trzeba też wziąć pod uwagę, że część kosztów ogólnych budowy zwiększa aktywa (produkty i środki trwałe w budowie).

A/. Koszty działalności produkcyjnej

W jednostkach zajmujących się budową lokali na sprzedaż, na koszty działalności podstawowej – produkcyjnej składają się:

- koszty wytworzenia budynków (konto 50 „Koszty budowy nieruchomości na sprzedaż”);
- koszty sprzedaży (konto 52 „Koszty sprzedaży”),
- koszty ogólnego zarządu (konto 55 „Koszty zarządu”).

Konto 50 „Koszty budowy nieruchomości na sprzedaż” to koszty robót zafakturowanych przez wykonawców (bez VAT), bez potrącenia kaucji gwarancyjnej, zatrzymanej przy płatności faktury przez firmę deweloperską) oraz koszty ogólne budowy, związane z organizowaniem budowy przez firmę deweloperską (konto 51- pkt 3),

Konto 52 „Koszty sprzedaży” to koszty reklamy wspomagającej zbytu lub wynajem mieszkań i lokali o innym przeznaczeniu.

Konto 55 „Koszty zarządu” to koszty utrzymania komórki organizacyjnej lub stanowiska pracy sprawujących w firmie funkcje przygotowania budowy, nadzoru, odbioru itp.; jeżeli w tym samym czasie trwa budowa co najmniej dwóch budynków, które mają być rozliczone oddzielnie, celowe jest wyodrębnić koszty komórki organizacyjnej/stanowiska pracy na koncie 51 „Koszty ogólne budowy”.

Rozdzielenie kosztów sprzedaży i kosztów ogólnego zarządu (bez kosztów ogólnych budowy) jest niezbędne, gdyż w myśl ustawy (art. 28 ust. 3 pkt. 2 i 4) nie zalicza się ich do kosztów wytworzenia i oddzielnie wykazuje w rachunku zysków i strat, sporządzanym w wariantach kalkulacyjnym (wiersze D i E).

Również dla potrzeb wymiaru podatku dochodowego kosztów sprzedaży i kosztów zarządu nie wlicza się do kosztu wytworzenia produktów gotowych, co potwierdza pismo Pierwszego Urzędu Skarbowego w Warszawie z 9.06.2005 r. znak 1435/DP1/423-57/05/KS, który nie zgodził się ze stanowiskiem podatnika, iż koszty zarządu można wliczać w koszty budowy domów mieszkalnych. Koszty te są jednak składnikiem kosztu własnego sprzedaży lokali i wymagają pokrycia przez jednostkowe ceny sprzedaży mieszkań i lokali o innym przeznaczeniu.

Grupowanie w podany wyżej sposób kosztów działalności deweloperskiej przypadających na bieżący okres sprawozdawczy stosuje się zarówno wtedy, gdy developer prowadzi ich ewidencję tylko w układzie funkcjonalnym (na kontach zesp. 5), jak również, gdy ewidencja kosztów następuje równocześnie według rodzajów (na kontach zesp. 4) jak i funkcji (na kontach zesp. 5).

Gdy poniesione w bieżącym okresie sprawozdawczym koszty działalności operacyjnej w całości lub części przypadają na przyszłe okresy sprawozdawcze, to pod datą zakwalifikowania ich do aktywowania przenosi się je w ciężar konta 64 „Rozliczenia międzyokresowe kosztów”. Z tego konta odnosi się je - w części przypadającej na bieżący okres sprawozdawczy - na właściwe konta zesp. 5 (zapisem: Wn konta 50,53,55, Ma konto 64). Odpisów tych dokonuje się za okresy miesięczne, przez cały okres aktywowania tych kosztów.

Jeżeli koszty finansowania budowy nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży są do czasu jej zakończenia aktywowane, a następnie - w miarę sprzedaży lokali - zwiększają ich koszt własny sprzedaży (Wn konto 70-1), to koszty takie, obejmujące prowizję od kredytu, odsetki i ew. różnice kursowe od razu (Ma konta 13-4, 13-5) lub poprzez konto kosztów finansowych (Ma konto 75-1) przenoszone są na konto 65 „Pozostałe rozliczenia międzyokresowe”. (W bilansie zwiększają one koszt wytworzenia mieszkań i lokali).

Gdy developer prowadzi równocześnie budowę dwóch i więcej budynków, to wówczas wyodrębnia na koncie 51 koszty ogólne budowy, którymi następnie obciąża w odpowiedniej części koszt wytworzenia każdego z tych obiektów, księgując je: Wn konto 50 - w analityce oddzielnie każdy z budynków, Ma konto 51.

Po zakończeniu budowy nieruchomości koszt jej wytworzenia developer rozlicza na poszczególne przeznaczone do sprzedaży lokale mieszkalne lub użytkowe. Ze względu na różną powierzchnię użytkową lokali ich wyposażenie i standard wykonania (niekiedy uwzględniający indywidualne życzenia klienta - nabywcy), przypadające urządzenia wspólne (korytarze, piwnice, strychy, garaże, windy) podział kosztów wytworzenia między poszczególne lokale przeprowadza zazwyczaj służba

techniczna firmy.

Dodając do tak ustalonego kosztu wytworzenia poszczególnego lokalu odpowiednią część kosztów gruntu lub prawa wieczystego użytkowania, kosztów finansowania oraz sprzedaży i zarządu, otrzymuje się - pozaksięgowo - jednostkowy koszt własny sprzedaży lokalu.

Jednostkowy koszt własny sprzedaży lokalu nie obejmuje kosztów robót poprawkowych i strat produkcyjnych poniesionych podczas budowy, gdyż obciążają one wykonawców.

Koszt wytworzenia danego obiektu budowlanego rozliczony na poszczególne lokale budynku, ujęty na koncie 50 „Koszty budowy nieruchomości na sprzedaż” developer przenosi na konto 60 „Produkty (lokale) gotowe” (Wn) lub od razu na konto 70-1-0 (Wn), bezpośrednio w korespondencji z kontem 50 (Ma) bądź za pośrednictwem konta 58 „Rozliczenie kosztów działalności”.

Pierwsza praktyczna przyczyna stosowania konta 58 „Rozliczenie kosztów działalności” przez developera to chęć porównania kosztu wytworzenia całego wybudowanego obiektu budowlanego (np. budynku mieszkalnego, hali garażowej) z wartością lokali - w stanie zdatnym do sprzedaży (obejmującym pełne lub częściowe ich wykończenie, zgodnie z warunkami umowy z klientem-nabywcą), ustaloną przez służbę techniczną w cenie sprzedaży netto lub po koszcie kalkulowanym. Powstaje wtedy odchylenie, którym procentowo koryguje się cenę ewidencyjną lokalu.

Druga, częstsza przyczyna stosowania konta 58 - to konieczność ustalenia „tymczasowego” kosztu lokalu, który już jest sprzedawany, mimo że budynek jako całość nie jest jeszcze odebrany lub jest już odebrany, ale nie spłynęły jeszcze wszystkie faktury wykonawców. (Na dzień bilansowy - o saldo Ma konta 58 pomniejsza się saldo Wn konta 50).

Z chwilą rozliczenia budynku zapis tymczasowego kosztu sprzedanych lokali - Wn konto 70-1-0, Ma konto 58 - jest stornowany i zastępowany danymi rzeczywistymi.

Przykład 1.

Developer zajmuje się wyłącznie budową lokali na sprzedaż. Ze względu na potrzebę ukazania grupowań kosztów w przykładzie pominięto rozliczenia podatku VAT. W miesiącu lipcu 2007 r. otrzymał fakturę VAT za budowę od generalnego wykonawcy o wartości brutto: 1 220 000,-, w tym 22% VAT w kwocie 220 000,-. Poniósł też inne koszty, które ujęto bezpośrednio w dekretacji.

Dekretacja:

Księgowanie podstawowych operacji dotyczących kosztów działalności operacyjnej z zastosowaniem tylko kont zesp. 5 - przy założeniu, że deweloper zajmuje się wyłącznie budową lokali na sprzedaż - przebiega następująco:

1. Bieżące księgowanie kosztów przypadających na dany miesiąc w wielkościach wynikających z dowodów źródłowych:

- a) faktury za budowę budynku – **1 000 000,-**:
Wn konto 50 „Koszty budowy nieruchomości na sprzedaż”,
Ma konto 30 „Rozliczenie zakupu”;
- b) koszty ogólne budowy, działalności pomocniczej, sprzedaży i zarządu:
50 000,- Wn konto 51 „Koszty ogólne budowy”,
10 000,- Wn konto 53 „Koszty działalności pomocniczej”,
10 000,- Wn konto 52 „Koszty sprzedaży”,
10 000,- Wn konto 55 „Koszty zarządu”,

Ma różne konta:
50 000,- Ma konto 30 „Rozliczenie zakupu”,
10 000,- Ma konto 31 „Materiały”,
10 000,- Ma konto 23 „Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń”,
10 000,- Ma konto 24-9 „Pozostałe rozrachunki”;
- c) koszty przypadające na przyszłe okresy sprawozdawcze – **200 000,-**:
Wn konto 64 „Rozliczenia międzyokresowe kosztów”,
Ma różne konta, np.:
Ma konto 30 „Rozliczenie zakupu”
- d) koszty finansowe dotyczące budowy nieruchomości
20 000,- Wn konto 65 „Pozostałe rozliczenia międzyokresowe”,
10 000,- Ma konto 13-4 „Kredyty bankowe – dewizowe”,
10 000,- Ma konto 13-5 „Kredyty bankowe – złotowe”.

2. Koszty rozliczane w czasie - w części przypadającej na bieżący okres sprawozdawczy:

- 15 000,-** Wn konto 50 „Koszty budowy nieruchomości na sprzedaż”,
- 10 000,-** Wn konto 51 „Koszty ogólne budowy”,

5 000,- Wn konto 53 „Koszty działalności pomocniczej”,
1 000,- Wn konto 55 „Koszty zarządu”,
31 000,- Ma konto 64 „Rozliczenia międzyokresowe kosztów”.

3. Koszty ogólne budowy i działalności pomocniczej

- w części przypadającej na budowę lokali
15 000,- Wn konto 50 „Koszty budowy nieruchomości na sprzedaż”,
- w części zwiększającej koszty zarządu
5 000,- Wn konto 55 „Koszty zarządu”,
15 000,- Ma konto 51 „Koszty ogólne budowy”,
5 000,- Ma konto 53 „Koszty działalności pomocniczej”.

4. Przeksięgowanie kosztu wytworzenia jeszcze niesprzedanych lokali, zdalnych do sprzedaży (uznawanych za produkty gotowe)

1 030 000,-:

Wn konto 60 „Produkty (lokale) gotowe”,
Ma konto 50 „Koszty budowy nieruchomości na sprzedaż”.

- Sprzedaż lokali (rozchód obciążający koszt wytworzenia sprzedanych lokali) –

1 330 000,- Wn konto 70-1-0 „Koszt sprzedanych lokali”,

1 030 000,- Ma konta 60 „Produkty (lokale) gotowe” lub Ma konto 50 „Koszty budowy nieruchomości na sprzedaż” (lub Ma konto 58 Rozliczenie kosztów działalności”, jeśli sprzedaż lokalu następuje przed pełnym zakończeniem budowy i przed pełnym rozliczeniem jej kosztów) oraz:

- grunty lub prawo wieczystego użytkowania gruntu (stanowiących procentowy udział w nieruchomości wspólnej) – w cenie nabycia:

200 000,- Ma konto 33 „Towary”

- koszty finansowania zobowiązań:

100 000,- Ma konto 65 „Pozostałe rozliczenia międzyokresowe”.

6. Przekwalifikowanie lokali do inwestycji w nieruchomości, w przypadku przeznaczenia ich na wynajem:

1 330 000,- Wn konto 04 „Inwestycje w nieruchomości”,

1 030 000,- Ma konta 60 „Produkty (lokale) gotowe”,

200 000,- Ma konto 33 „Towary”

100 000,- Ma konto 65 „Pozostałe rozliczenia międzyokresowe”.

7. Księgowanie lokali na dzień bilansowy:

- kosztów sprzedanych produktów w postaci lokali **1 330 000,-:**
Wn konto 86 „Wynik finansowy”,
Ma konto 70-1-0 „Koszt sprzedanych produktów”;

b) kosztów sprzedaży produktów- **10 000,-:**

Wn konto 86 „Wynik finansowy”,

Ma konto 52 „Koszty sprzedaży”;

c) kosztów ogólnego zarządu - **10 000,- + 1 000,-= 11 000,-:**

Wn konto 86 „Wynik finansowy”,

Ma konto 55 „Koszty zarządu”.

B/. koszty ogólne budowy, określane zamiennie jako koszty wspólne albo **koszty pośrednie budowy**, to przede wszystkim koszty stanowiska pracy developera, wykonującej czynności przygotowania i nadzoru w związku z budową obiektów mieszkalnych i użytkowych lub obsługujących je obiektów infrastruktury.

Ze względu na to, że personel tej komórki (stanowisko pracy) wykonuje w ciągu miesiąca różne czynności, zarówno zwiększające koszt wytworzenia (wartość) nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (konto 50), jak i na wynajem (konto 08), jak i związanych z działalnością usługową (konto 50-3) lub wchodzące w zakres ogólnego zarządu (konto 55), dlatego najprostszym sposobem jest rozliczenie tych kosztów w stosunku do roboczogodzin. Wymaga to założenia kontrolki dla każdego pracownika tej komórki/stanowiska kontrolki, w której notuje się codziennie przepracowane godziny. Może ona mieć postać imiennej karty pracy. Do poszczególnych „rubryk” wpisuje się symbol wykonywanej czynności, „łamany” w przypadku budowy przez numer obiektu lub działalności, na rzecz której wykonano daną czynność. Po zakończeniu miesiąca sumuje się godziny pracowników oznaczone jednakowym symbolem.

5. Ewidencja przychodów ze sprzedaży lokali przez developera

Sprzedaż lokali następuje na podstawie umowy notarialnej, potwierdzającej przeniesienie własności nieruchomości objętej tą umową z developera na nabywcę. Dotyczy to także uprzednio zawartej umowy, w której developer zobowiązuje się do wybudowania

mieszkania lub lokalu użytkowego z udziałem środków pieniężnych pobranych przez tę firmę od przyszłego nabywcy w formie przedpłaty (zaliczki).

Do opodatkowania w/w transakcji u developera stosuje się § 14 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15.05.2005 r. w sprawie zwrotu podatku niektórym podatnikom, zaliczkowego zwrotu podatku, wystawiania faktur ... (Dz. U. nr 95, poz. 798 z późn. zm.). Jeżeli zatem developer, przed wydaniem nabywcy lokalu będącego przedmiotem sprzedaży pobierze część lub całość należności (przedpłatę, zaliczkę, zadatek, ratę) na poczet sprzedaży tego lokalu - Wn konto 13-1 „Rachunek bieżący”, Ma konto 20-0 „Rozrachunki z nabywcami”, to musi wystawić fakturę zaliczkową VAT, wystawioną nie później niż siódmego dnia od dnia, w którym otrzymał część lub całość należności od nabywcy, określonej w umowie z nabywcą lokalu.

Developer na podstawie w/w faktury VAT nalicza i zarachowuje należny VAT metodą w 100 (z uwzględnieniem w/w przepisów dotyczących VAT). Developer zalicza wartość brutto zaliczki (przedpłaty) tj. , nie pomniejszoną o VAT do rozliczeń międzyokresowych przychodów, księgując: Wn konto 20-0, Ma konto 84 „Rozliczenia międzyokresowe przychodów”, zaś zawarty w przedpłacie zarachowany VAT należny ewidencjonuje: Wn konto 84 „Rozliczenia międzyokresowe przychodów, Ma konto 22-2 „VAT należny”. Za datę sprzedaży lokalu wraz z przypadającą na ten lokal częścią ułamkową gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu uważa się datę odbioru lokalu przez nabywcę, połączoną z wydaniem kluczy do tego lokalu, nawet jeżeli umowa przeniesienia własności - w formie aktu notarialnego - zostanie zawarta w późniejszym terminie. Jeżeli przekazanie właścicielowi kluczy do nabytego przez niego lokalu nastąpi w dniu zawarcia tej umowy, za datę sprzedaży uważa się datę zawarcia umowy (akt notarialny potwierdza tylko przeniesienie własności, które ze względów proceduralnych z reguły następuje później niż odbiór sprzedanego lokalu).

Wówczas to, developer przeksięgowuje kwotę przedpłaty, pomniejszoną o zarachowany VAT należny z Rozliczeń międzyokresowych przychodów do sprzedaży produktów, mianowicie zalicza ją pod datę sprzedaży lokalu do przychodów ze sprzedaży produktów: Wn konto 84 „Rozliczenia międzyokresowe przychodów”, Ma konto 70-0-0 „Sprzedaż produktów” (lokali). Ponieważ płatność końcowa dotyczy bieżącego okresu sprawozdawczego, dlatego developer wystawia fakturę końcową VAT na ewentualną różnicę między kwotą należności a sumą pobranych zaliczek, księgując ją wprost na Wn konto 20-0 „Rozrachunki z nabywcami”, Ma konto 70-0-0 „Sprzedaż produktów (lokali)” oraz VAT należny Ma konto 22-2.

Wartość gruntu lub prawa wieczystego użytkowania w części ułamkowej przypadającej na lokal będący przedmiotem sprzedaży, stanowiącej udział w nieruchomości wspólnej powinny strony oświadczyć do aktu notarialnego, potwierdzającego sprzedaż lokalu i przypadającej na ten lokal części nieruchomości wspólnej - w tym gruntu). Wartość gruntu wykazuje w odrębnej pozycji faktury końcowej VAT. Dokonując sprzedaży gruntu względnie prawa wieczystego użytkowania gruntu w części ułamkowej wraz z lokalem znajdującym się w budynku, który jest trwale związany z gruntem, uwzględnienia wymaga art. 29 ust. 5 ustawy o VAT, w myśl którego w takich przypadkach z podstawy opodatkowania nie wyodrębnia się wartości gruntu (prawa), opodatkowując go podatkiem VAT według stawki właściwej dla budynku (lokalu) lub budowli będących przedmiotem sprzedaży wraz z gruntem. A zatem wartość gruntu wraz z prawem wieczystego użytkowania tego gruntu wykazana w cenie nabycia - w części ułamkowej przypadającej na dany lokal - uwzględnia się w cenie sprzedaży netto danego lokalu, jaką nabywca tego lokalu ma zapłacić developerowi, powiększonej o VAT należny podlegający odprowadzeniu na rachunek bankowy urzędu skarbowego według siedziby developera.

Przykład 2.

Developer zobowiązuje się umownie do sprzedaży lokalu mieszkalnego nabywcy – Janowi Kowalskiemu wraz z ułamkową częścią gruntu pod budynkiem za cenę: 610 000,-, pobierając przedpłatę w wartości brutto 122 000,-, w tym 22% VAT w kwocie 22 000,-. Po otrzymaniu wpłaty developer potwierdził w/w fakt fakturą zaliczkową VAT na wartość brutto 122 000,-. Na podstawie umowy przenoszącej własność lokalu Jan Kowalski zobowiązał się wobec developera do wpłaty na jego konto reszty ceny zakupu, tj. wartości brutto 488 000,-, w tym 22% VAT w kwocie 88 000,-. Po otrzymaniu reszty z ceny sprzedażnej developer wystawił fakturę VAT na wartość brutto 488 000,-.

Ewidencja u developera operacji sprzedaży lokalu z udziałem Jana Kowalskiego będzie wyglądać następująco:

Dekretacja:

Operacje związane ze sprzedażą lokalu i gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu księguje się:

1. Przedpłata dokonana przez nabywcę za pośrednictwem banku (polecenie przelewu) na rachunek developera **122 000,-**:
Wn konto 13-1 „Rachunek wpłat zaliczek na poczet sprzedaży lokalu”,
Ma konto 20-0 „Rozrachunki z nabywcami lokali – Jan Kowalski”.
2. Faktura VAT potwierdzająca pobranie przedpłaty (zaliczki):
 - a) wartość brutto przedpłaty równa wielkości z poz. **1 – 122 000,-**:
Wn konto 20-0 „Rozrachunki z nabywcami lokali – Jan Kowalski” (konto imienne nabywcy),
Ma konto 84 „Rozliczenia międzyokresowe przychodów”;
 - b) uznanie konta urzędu skarbowego za VAT należny zawarty w przedpłacie – **22 000,-**:
Wn konto 84 „Rozliczenia międzyokresowe przychodów”,
Ma konto 22-2 „Rozrachunki z tytułu VAT należnego”.
3. Zarachowanie pobranych przedpłat netto po sprzedaży (odbiorze) lokalu, połączonego z przekazaniem kluczy do niego (na podstawie polecenia księgowania) do przychodów ze sprzedaży produktów – **100 000,-**:
Wn konto 84 „Rozliczenia międzyokresowe przychodów”,
Ma konto 70-0-0 „Sprzedaż produktów” (lokali).
4. Faktura końcowa VAT stwierdzająca sprzedaż lokalu wraz z częścią ułamkową gruntu (prawa wieczystego użytkowania gruntu) - w kwocie pomniejszonej o uprzednie przedpłaty- **488 000,-**:
 - a) wartość netto lokalu łącznie z wartością części ułamkowej gruntu (prawa wieczystego użytkowania) przypadającą na dany lokal – **400 000,-**:
Ma konto 70-0-0 „Sprzedaż produktów (lokali)”,

b) VAT należny od wartości netto w/w lokalu z ułamkiem gruntu z poz. 4a – **88 000,-**:

Ma konto 22-2 „Rozrachunki z tytułu VAT należnego”,

należność od nabywcy (pozycje: 4a + 4b) **488 000,-**:

Wn konto 20-0 „Rozrachunki z nabywcami lokali”.

5. Równolegle księguje się rozchód sprzedanych lokali.

W przypadku gdyby sprzedaż lokalu nastąpiła przed ostatecznym rozliczeniem kosztów budowy budynku, w którym znajduje się lokal, w związku z czym nie skompletowano do momentu tej sprzedaży kosztów budowy przypadających na dany lokal, rozliczenie ew. różnicy między wstępnie a ostatecznie ustalonymi kosztami następuje według zasad określonych w umowie między developerem a nabywcą lokalu. Może ona przewidywać, że sprzedaż lokalu następuje według ceny z góry ustalonej w umowie albo też uwzględnić rzeczywiste koszty budowy.

W przypadku sprzedaży po cenie sztywnej ryzyko wyższych kosztów ponosi developer, w przypadku sprzedaży po cenie zmiennej może nastąpić podwyższenie wstępnie policzonej ceny lokalu. Jeśli zatem umowa z developerem przewiduje dopłatę z tytułu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, sprzedawca wystawia fakturę korygującą VAT, obciążając właściciela lokalu dodatkową kwotą należności z tego tytułu. Fakturę tę księguje się jak każdą inną sprzedaż lokalu na różnicę między ostateczną ceną lokalu a ceną prognozowaną. W razie zwrotu nadpłaconej należności, w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów, dane faktury korygującej księguje się odwrotnie.

6. Wycena lokali przez dewelopera na dzień bilansowy

Lokale niesprzedane, pozostające na dzień bilansowy jako zapas produktów gotowych, wykazuje się na koncie 60 „Produkty (lokale) gotowe”. Ich stan (zapas) wycenia się po rzeczywistych kosztach wytworzenia ew. powiększonych o koszty finansowania figurujące na koncie 65 „Pozostałe rozliczenia międzyokresowe” i wykazuje w aktywach bilansu jako element składowy zapasów - w wierszu B.I.3 - „Produkty gotowe”.

Grunty (ich ułamki) i prawo wieczystego użytkowania przeznaczone do sprzedaży wraz z lokalami, pozostające w zapasie na dzień bilansowy, wycenia się jak towary w cenach nabycia (art. 28 ust. 1 pkt 6 ustawy) i wykazuje w aktywach bilansu w wierszu B.I.4. Towary. Natomiast lokale w stanie nieukończonym developer uznaje za produkty w toku i wycenia jak element składowy rzeczowych aktywów obrotowych, według rzeczywistego kosztu ich wytworzenia (figuruje on na koncie 50) ewentualnie powiększonego o koszty ich finansowania (konto 65 „Pozostałe rozliczenia międzyokresowe”) i wykazuje w bilansie w wierszu B.I.2 aktywów. Koszty finansowania, dotyczące gotowych, lecz niesprzedanych lokali oraz budów w toku wznoszenia, księgowo ujmuje się na koncie 65 „Pozostałe rozliczenia międzyokresowe”.

7. Ewidencja administracji lokalami przez dewelopera

Developerzy coraz częściej zajmują się administrowaniem:

- lokalami sprzedanymi nabywcom, pełniąc rolę administratora domu (lub budynku użytkowego), mimo, że lokale te nie figurują w ewidencji bilansowej dewelopera); niekiedy zresztą w tym samym budynku mogą się znajdować oprócz lokali sprzedanych lokale, które nie znalazły nabywców oraz lokale wynajęte,
- lokalami nadającymi się do sprzedaży, ale na razie niesprzedanymi (stanowią one zapas produktów gotowych); są one nieużytkowane, ale wymagają dozoru i innych czynności zabezpieczających przed uszkodzeniem,
- lokalami wynajmowanymi, które znajdują się w ewidencji bilansowej środków trwałych dewelopera).

W przypadku gdy lokale takie znajdują się w jednym obiekcie lub zespole budynków technicznie ze sobą powiązanych, administrowanie nimi polega na zarządzie nieruchomością wspólną i wymaga ponoszenia przez dewelopera kosztów związanych z utrzymaniem tej nieruchomości. Są to w szczególności koszty określone w art. 14 ustawy z 20.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity w Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903), a mianowicie:

- wydatki na remonty i konserwację,
- opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- ubezpieczenia majątkowe, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości w obiekcie i na posesji,
- wynagrodzenia osób sprawujących dozór mienia oraz pełniących funkcje związane z administrowaniem nieruchomością wspólną.

Ponadto w przypadku lokali wynajmowanych pozostających w ewidencji środków trwałych dewelopera (poz. 3) elementem kosztów najmu jest ich amortyzacja, której nie nalicza się od pozostałych dwóch grup (poz. 1 i 2) lokali. Amortyzuje się również obiekty infrastruktury obsługujące budynek lub kompleks budynków, w których znajdują się lokale wszystkich trzech grup (1,2 i 3) tj. budynki administracyjne, stacje trafo, wodociągowe itp.

Koszty te u deweloperów określa się mianem kosztów administrowania nieruchomością wspólną i ujmuje na koncie 50-3 „Koszty zarządu nieruchomością wspólną”.

Po zakończeniu każdego miesiąca koszty zgrupowane na w/w koncie 50-3 rozlicza się:

- odnosząc amortyzację lokali wynajmowanych (grupy 3) bezpośrednio w ciężar konta 70-1-2 „Koszt sprzedanych usług najmu”,
- rozliczając pozostałe koszty w proporcji do wielkości powierzchni użytkowej każdej grupy lokali (Wn konta 70-1-1 „Koszty sprzedaży usług zarządu nieruchomością wspólną”, 70-1-2 „Koszty sprzedaży usług najmu” i 70-1-3 „Koszty utrzymania niesprzedanych lokali”),

Ad 1) Przychody dewelopera z działalności usługowej, polegającej na administrowaniu nieruchomością wspólną stanowią opłaty i czynsze od nabywców sprzedanych im lokali, które księguje się następująco:

1. Należne opłaty, płatne miesięcznie do 10-go dnia każdego miesiąca według art. 15 ust. 1 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.) — z uwzględnieniem art. 19 ust. 3 pkt 4 ustawy o VAT określającego

powstanie obowiązku podatkowego (z upływem terminu płatności Wn konto 20-0 „Rozrachunki z nabywcami lokali – Jan Kowalski” (konta imienne właścicieli lokali), Ma konto 70-0-1 „Sprzedaż usług zarządu nieruchomością wspólną”).
2. Zapłata czynszu przez nabywcę lokalu Jana Kowalskiego - poleceniem przelewu na rachunek bankowy developera: Wn konto 13 „Rachunek bieżący”, Ma konto 20-0 „Rozrachunki z nabywcami lokali”.

Developerskie usługi zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi, świadczone na zlecenie, są zwolnione z podatku VAT, zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 8 rozporządzenia Ministra Finansów z 27.04.2004 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o VAT - Dz. U. nr 97, poz. 970 z późn. zm.).

Ad 2) Część kosztów administrowania przypadająca na lokale developera zdadne do sprzedaży, lecz niesprzedane obciąża developera, mianowicie jego konto 70-1-3 „Koszt utrzymania niesprzedanych lokali”, wpływając na wynik finansowy developera jak straty nieprodukcyjne.

Ad 3) Wynajem segmentów budynku, mieszkań, lokali, stanowisk garażowych itp., to kolejna odmiana działalności usługowej, wykonywanej przez developera. Na podstawie umowy najmu developer jako wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania przez czas określony w umowie, zaś najemca - do zapłaty wynajmującemu czynszu w wysokości i na warunkach określonych umową oraz przepisami art. 659-692 K.c.

Nieruchomości (budynki, obsługujące je obiekty infrastruktury i związany z nimi grunt lub prawo wieczystego użytkowania), stanowiące aktywa trwałe developera, które ujmuje się w księgach rachunkowych jako inwestycje w nieruchomości, zgodnie z przepisami art. 3 ust. 1 pkt 17 ustawy.

Decydującym kryterium takiego zakwalifikowania nieruchomości (budynków, obiektów infrastruktury itp.) w księgach rachunkowych są warunki wymagane dla aktywów (art. 3 ust. 1 pkt 12 ustawy), a zwłaszcza sposób osiągania przez jednostkę z nich korzyści ekonomicznych. Jeżeli nieruchomości nabyto (wytworzono) z przeznaczeniem do działalności gospodarczej (produkcyjnej, handlowej, usługowej), to zalicza się je do środków trwałych (konto 01), wobec osiągania z nich pośrednio korzyści, gdyż nieruchomości obsługują działalność. O ile natomiast nieruchomości nabyto (wytworzono) w celu osiągnięcia bezpośrednio korzyści ekonomicznych w znaczeniu określonym w art. 3 ust. 1 pkt 17 ustawy - w tym także w postaci czynszów z najmu (art. 659 § 1 i § 2 Kc), to należałoby je zaliczyć do nieruchomości inwestycyjnych (konto 04 „Inwestycje w nieruchomości i prawa”).

Aby nie komplikować prowadzenia ewidencji, można ewidencjonować takie budynki i lokale wynajmowane czy niesprzedane na koncie 01 „Środki trwałe”, z zaznaczeniem w analityce, że są to „Nieruchomości inwestycyjne”, wykazywane w bilansie w odrębnej pozycji.

Wszystkie wynajmowane lokale developera, bez względu na to czy zostaną wykazane w ewidencji środków trwałych (na koncie 01 Środki trwałe), czy jako nieruchomości inwestycyjne (na koncie 04 „Inwestycje w nieruchomości i prawa”), podlegają amortyzacji. A zatem koszty obsługi tej grupy lokali, inaczej niż w dwóch poprzednich grupach - ad 1) i ad 2), powiększane są dodatkowo o koszty odpisów amortyzacyjnych, także w prawie podatkowym.

Biorąc pod uwagę, że wynajem lokali stanowi jeden z rodzajów statutowej działalności developera, jest to działalność podstawowa, a przychody z najmu nieruchomości i związane z osiągnięciem tych przychodów koszty utrzymania nieruchomości są przychodami i kosztami działalności gospodarczej

Przykład 2.

Developer posiada w swoim zasobie lokale mieszkalne przeznaczone z góry na wynajem, które ewidencjonuje jako środki trwałe. W związku z powyższym, w miesiącu sierpniu 2007 r. zawarł umowę najmu lokalu mieszkalnego ze Stanisławem Nowakiem na czas nieoznaczony z czynszem miesięcznym w wartości brutto: **1 000,-**, VAT zwolniony.

Ewidencja usług najmu przez developera wygląda następująco:

Dekretacja:

Developer księguje faktury VAT wystawione najemcom lokali za okresy miesięczne, potwierdzające sprzedaż usług najmu następująco:

- a) wartość usług według cen sprzedaży netto (czynsz określony w umowie) – **1 000,-**
Ma konto 70-0-2 „Sprzedaż usług najmu”,
- b) VAT należny (zwolnienie od VAT oznacza się znakiem „Zw” - patrz ad 1)- **0,0,-**
Ma konto 22-2 „Rozrachunki z tytułu VAT należnego”,
- c) razem należność od najemcy (poz. 3a + 3b)- **1 000,-**;
- d) Wn konto 20-1 „Rozrachunki z najemcami”.

Jeżeli developer wynajmując lokale pobiera czynsz umowny z góry, np. za 2 lata, to wtedy księguje otrzymana należność następująco **24 000,-**:

Wn konto 13-0 Rachunek bankowy,

Ma konto 20-1 Rozrachunki z najemcami - Jan Kowalski (imienne konto najemcy)”, a następnie - zgodnie z art. 41 ust. 1 pkt 1 ustawy - zalicza otrzymana należność do rozliczeń międzyokresowych przychodów, księgując **24 000,-**:

Wn konto 20-1 „Rozrachunki z najemcami- Jan Kowalski - (imienne konto najemcy)”, Ma konto 84 „Rozliczenia międzyokresowe przychodów”.

Szczegółowe analizy i opracowania o rynku nieruchomości można zamawiać w Instytucie Analiz Monitor Rynku Nieruchomości kontakt z autorem: doradca podatkowy Krzysztof Majczyk, tel. kom.: + 48 662-268-917