

Deweloper otrzyma inne zasady rozliczeń

Komitet Standardów Rachunkowości wskaże, czy właściwe jest **ujęcie przychodu** przez deweloperów w księgach rachunkowych w momencie podpisania protokołu odbioru lokalu

Agnieszka Pokojka

agnieszka.pokojka@infor.pl

Komitet Standardów Rachunkowości określi, w jakim sposób ująć księgowanie umów deweloperskich. **Joanna Dadacz**, przewodnicząca komitetu, liczy na szeroką dyskusję w środowisku na temat trudności pojawiających się w praktyce w tym zakresie oraz nad ich rozwiązaniami.

Przykładami pojawiających się problemów według **Joanny Dadacz** jest m.in. określenie momentu powstania przychodu z tytułu działalności deweloperskiej oraz prezentowanie w bilansie zaliczki otrzymanej od klientów (nabywców lokali).

Do pierwszego z nich odnosi się Anna Gora, menedżer w dziale audytu PwC. Ekspert podkreśla, że w świetle obowiązujących przepisów rachunkowości określenie momentu ujęcia przychodów z działalności deweloperskiej rodzi różne wątpliwości. Zgodnie

z ogólną zasadą, przychód ze sprzedaży mieszkania powstaje w momencie przeniesienia na nabywcę znaczących ryzyk i korzyści. W praktyce jest to różnie interpretowane przez deweloperów i w konsekwencji przychód jest rozpoznawany w różnych momentach: pod-

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane jest z zachowaniem zasady ostrożności

pisania umowy przedwstępnej, wystawienia faktury, wydania lokalu i przekazania kluczy bądź zawarcia aktu notarialnego.

– Najczęściej spotykanym rozwiązaniem jest rozpoznanie przychodu w dacie zawarcia aktu notarialnego, który jednoznacznie przenosi na kupującego korzyści i kontro-

lę nad lokalem – twierdzi nasza rozmówczyni.

– Dopuszczalne wydaje się też ujęcie przychodu w momencie podpisania protokołu odbioru lokalu, pod warunkiem jednak spełnienia wielu warunków pozwalających uznać, że zostały wypełnione wszystkie istotne elementy transakcji sprzedaży – podkreśla Anna Gora.

Ekspert dodaje, że decyzja o stosowaniu tego rozwiązania wymaga analizy procesu realizacji inwestycji oraz dotychczasowej historii biznesowej konkretnego dewelopera. Każde wcześniejsze rozpoznanie przychodu, tj. w momencie zawarcia umowy przedwstępnej, wpłaty zaliczki czy wystawienia faktury nie znajduje uzasadnienia w przepisach.

Z kolei Bogumił Szwarz, starszy konsultant w Baker Tilly Poland, odnosi się do kwestii zaliczek (przedpłat) otrzymanych od klientów (nabywców lokali) na poczet ceny sprzedaży nieru-

chomości. Według naszego rozmówcy prezentowane są one w pasywach bilansu w pozycji inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe lub krótkoterminowe w zależności od tego, czy zaliczka będzie rozliczona w ciągu 12 miesięcy po dniu bilansowym w przypadku krótkoterminowych lub powyżej 12 miesięcy w przypadku długoterminowych.

Bogumił Szwarz podkreśla, że w myśl art. 41 ust. 1 pkt 1 ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223 z późn. zm.) rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych.

PISALIŚMY O TYM

Nowy standard pomoże w prowadzeniu ksiąg – „DGP” nr 176/2011

www.gazetaprawna.pl/podatki