

KSR 8 Działalność deweloperska

KSR 8 Działalność deweloperska w kształcie obowiązującym został przyjęty uchwałą Komitetu Standardów Rachunkowości 10/20 i ogłoszony jako Komunikat Ministra Finansów, Funduszy i Polityki regionalnej z dnia 11.12.2020 r. w sprawie ogłoszenia uchwały Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia aktualizacji Krajowego Standardu Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska” (Dz. Urz. MFFiPR z 2020 r. poz. 38)

Aktualizacja KSR 8 weszła w życie z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Ministra Finansów oraz ma zastosowanie po raz pierwszy do sprawozdań finansowych sporządzonych za rok obrotowy rozpoczynający się od 1 stycznia 2021 r., z możliwością jej wcześniejszego zastosowania.

Przedmiotem Standardu są główne zasady ujmowania, wyceny i prezentacji aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów oraz wyniku finansowego działalności deweloperskiej, bez względu na formę prawną tej działalności, w tym także prowadzoną przez kontynuującą działalność spółki celowe, powołane na czas oznaczony do realizacji jednego lub kilku przedsięwzięć deweloperskich, np. do budowy osiedla mieszkaniowego. Zmieniono w stosunku do poprzedniej wersji opis różnice w stosunku do MSR.

WAŻNE

Wyjaśnienia KSR 8 są zgodne z postanowieniami ustawy o rachunkowości oraz w podstawowym zakresie z odpowiednimi postanowieniami MSR według stanu prawnego na 1 stycznia 2018 r.

Główne różnice dotyczą

- niezgodności z MSSF 15 – KSR 8 został opracowany w szczególności na podstawie KIMSF 15, MSR 11 oraz MSR 18, które nie obowiązują od 1 stycznia 2018 r. a w których to standardach przyjęto inną koncepcję identyfikacji i ujmowania przychodów niż MSSF 15;
- niezgodności z MSR 23 w zakresie rozliczania kosztów finansowania zewnętrznego z uwzględnieniem średniej stopy procentowej zadłużenia oraz zaprzestanie ujmowania odsetek w okresie beczynności.

KSR 8 zawiera ponadto szczegółowy opis sposobu ujęcia i wyceny gruntu, na którym budowana jest przez dewelopera nieruchomość. MSR tego zagadnienia nie reguluje.

W zakres KSR 8 nadal nie wchodzi zagadnienia kowych oraz nie obejmuje on zagadnień dotyczących wynajem, w tym również nieruchomości, z których dochody ekonomiczne na podstawie umów określonych w art. 1111 § 1 k.c. (umowy o timeshare (Dz.U. poz. 1370) (umowy o tymczasowy produkt wakacyjny, umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami) lub długoterminowego produktu wakacyjnego, w tym w tym zakresie wymiany).

Pojęcie działalności deweloperskiej

Działalność deweloperska jest to działalność polegająca na nabywaniu jednego lub więcej przedsięwzięć deweloperskich, budowie lub przebudowie (ulepszeniu) budynków, budowli lub części (np. lokali); przedsięwzięcia mogą być realizowane lub wznawiane.

W standardzie zwrócono uwagę, iż deweloper realizujący przedsięwzięcie deweloperskie:

- zlecając – jako inwestor – wykonawcy budowę i realizację należnych obiektów infrastruktury lub ulepszeń, w tym nabytego gotowego budynku;
- budując budynek oraz przynależne obiekty i budowle, w tym budynek siłami własnymi (we własnym zakresie), może być zarówno inwestorem, jak i generalnym wykonawcą. Realizacja może być także przy korzystaniu z usług projektanta.

Takie rozróżnienie jest kluczowe dla rozpoznania przedsięwzięcia deweloperskiego, które jest związane z przedsięwzięciem. Obowiązuje tu zasada formy ekonomicznej nad formą.

Przedsięwzięcia deweloperskie mogą (lub muszą) być realizowane z kilku połączonych ze sobą elementów,

- sprzedaż gruntu lub prawa wieczystego użytkownika;
- budowa lub nabycie i ulepszenie (przebudowa, modernizacja) bądź jego części (lokali) wraz z przynależnymi obiektami i budowlami;
- zarządzanie nieruchomością po jej wybudowaniu. W takiej umowie nie jest oparta na cenie rynkowej nieruchomości, lecz ma być zarządzana.

stosowania przepisów podat-
ających budowy nieruchomości
rych jednostka czerpie korzy-
nych w ustawie z 16 września
imeshare, umowy o długoter-
wa w odsprzedaży timeshare
umowy o uczestnictwo w sys-

spodarcza obejmująca wyko-
reloperskich polegających na
ów i ich odsprzedaży w cało-
mieć charakter jednorazowy

może realizować dane przed-

ę nowego budynku oraz przy-
żenie uprzednio przez siebie

nfrastruktury lub ulepszając
esie); wtedy to deweloper jest
awcą budowy, która może być
odwykonawców.

wania przychodów i kosztów
a zasada przewagi treści eko-

ze względu na przepisy) skła-
takich jak np.:

owania gruntu
a) budynku (nieruchomości)
ni obiektami infrastruktury
aniu, jeżeli cena przewidziana
owej i jest powiązana wspólną
budowy nieruchomości, która