

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 rozbieżności 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 wynajmu, w tym również nieruchomości, z których dochody ekonomiczne na podstawie umów określonych w art. 1111 § 1 k.p. (umowy o timeshare (Dz.U. poz. 1370) (umowy o tymczasowy produkt wakacyjny, umowy pośrednictwa w sprzedaży lub długoterminowego produktu wakacyjnego, umowy o wypożyczenie lub wypożyczenie w tym temie wymiany).

Pojęcie działalności deweloperskiej

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

W standardzie zwrócono uwagę, iż deweloper może być przedsiębiorcą w przedsięwzięciu deweloperskim:

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

Takie rozróżnianie jest kluczowe dla rozpoznania przedsięwzięcia deweloperskiego. Obowiązuje tu podmiotowa koncepcja ekonomicznej nad formą.

Przedsięwzięcia deweloperskie mogą (lub muszą) składać się z kilku połączonych ze sobą elementów,

- sprzedaż gruntu lub prawa wieczystego użytkowania;
- budowa lub nabycie i ulepszenie (przebudowa) budynku lub jego części (lokalu) wraz z przynależnymi urządzeniami;
- zarządzanie nieruchomością po jej wybudowaniu. W takiej umowie nie jest oparta na cenie rynkowej, ale na marży z ceną sprzedaży bądź ceną za usługę budowlaną, ma być zarządzana.

stosowania przepisów podatkowych budowy nieruchomości w których jednostka czerpie korzyści w ustawie z 16 września 2000 r. o timeshare, umowy o długoterminową w odsprzedaży timeshare umowy o uczestnictwo w sys-

spodarcza obejmująca wykonywanie usług deweloperskich polegających na budowie i ich odsprzedaży w całości lub części mieć charakter jednorazowy

może realizować dane przed-

się nowego budynku oraz przywrócić uprzednio przez siebie

infrastruktury lub ulepszając je (np. drogi, kanalizacje); wtedy to deweloper jest stroną budowy, która może być wykonawcą lub podwykonawcą.

wania przychodów i kosztów budowy i zasada przewagi treści ekono-

ze względu na przepisy) składających jak np.:

owania gruntu
a) budynku (nieruchomości) i obiektami infrastruktury w tym, jeżeli cena przewidziana w umowie jest powiązana wspólną budowy nieruchomości, która