

**Donata Cińcio\***

## **KLASYFIKACJA, UJMOWANIE, WYCENA I UJAWNIANIE NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH WEDŁUG MSSF**

### **1. Wstęp**

W związku z rosnącym znaczeniem rynku nieruchomości na świecie wiele firm zainteresowało się inwestowaniem na tym właśnie rynku. Także po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej możemy zaobserwować bardzo duże ożywienie na tym rynku. Duże dysproporcje cen nieruchomości między „starymi” a „nowymi” krajami Unii skłoniły wielu zagranicznych, a także polskich inwestorów do zakupów. Jak pokazuje obecny rok – rekordowy pod względem wzrostu cen nieruchomości w Polsce, działania te były jak najbardziej uzasadnione.

Nieruchomości w działalności przedsiębiorstwa mogą odgrywać wiele ról i w związku z tym nie są one klasyfikowane jednakowo, różne jest zarówno miejsce ich ujmowania w sprawozdaniu, jak i wycena. Tematem zainteresowań niniejszego artykułu będą jedynie nieruchomości inwestycyjne w kontekście MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne, który to standard ma zastosowanie do klasyfikacji, ujmowania, wyceny i ujawniania informacji dotyczących nieruchomości inwestycyjnych (MSR – międzynarodowy standard rachunkowości).

### **2. Klasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych – definicje**

Według MSR 40 nieruchomość inwestycyjna to nieruchomość (grunt, budynek lub część budynku), którą właściciel lub leasingobiorca w leasingu finansowym traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na

---

\* doktorant, Akademia Ekonomiczna im. O. Langego we Wrocławiu.

przyrost jej wartości lub ze względu na obie te korzyści. Z nieruchomości inwestycyjnych wykluczone są:

- nieruchomości wykorzystywane przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych – są to tzw. nieruchomości zajmowane przez właściciela,
- nieruchomości przeznaczone na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 809].

Do nieruchomości inwestycyjnej może zostać zaliczone prawo leasingobiorcy do nieruchomości na mocy umowy leasingu operacyjnego, gdy nieruchomość ta w innym przypadku spełniałaby definicję nieruchomości inwestycyjnej i jeśli leasingobiorca korzysta z modelu wartości godziwej [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 809].

Cechą charakterystyczną nieruchomości inwestycyjnej jest to, iż generuje ona przepływy środków pieniężnych niezależnie od pozostałych aktywów będących w posiadaniu jednostki [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 810]. Dla celów klasyfikacyjnych nieruchomości nie ma znaczenia rodzaj działalności statutowej jednostki, tzn. jeśli jednostka w swojej działalności statutowej nie ma określonego wynajmu jako źródła przychodów, nie znaczy to, że nie może zidentyfikować posiadanej nieruchomości jako nieruchomości inwestycyjnej, jeśli oczywiście odpowiada ona definicji zawartej w standardzie. Jeśli część nieruchomości jest wykorzystywana przez właściciela przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych, a część służy pozyskaniu przychodów z czynszów lub jest utrzymywana ze względu na wzrost jej wartości, należy części te traktować rozdzielnie, jeżeli można je oddzielnie sprzedać lub oddać w leasing finansowy, natomiast gdy nie ma takiej możliwości, wtedy nieruchomość traktuje się jako nieruchomość inwestycyjną tylko wtedy, gdy niewielka jej część jest wykorzystywana w produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 811]. Zdarza się również, że jednostka udostępniająca nieruchomość świadczy dodatkowe usługi na rzecz podmiotów wynajmujących nieruchomość. Wtedy, w zależności od udziału tych usług w całości dochodów, nieruchomość taką zaliczamy do nieruchomości inwestycyjnych (nieznaczny udział) lub do nieruchomości zajmowanej przez właściciela (gdy udział ten jest znaczny, np. hotel). Niestety w odniesieniu do usług dodatkowych określenie ich znaczenia w klasyfikacji nieruchomości jest często problematyczne, a w związku z tym mocno subiektywne, dlatego ważne jest określenie i ujawnienie kryteriów, jakimi jednostka będzie się kierowała przy ocenie rodzaju nieruchomości. Jednostka dokonująca wyboru tych kryteriów musi kierować się wskazówkami standardu [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 811-812]. Specyficzna sytuacja powstaje w

ramach jednostki udostępniającej nieruchomości jednostce dominującej lub zależnej. W sprawozdaniu jednostkowym jednostki udostępniającej nieruchomości może ona zostać wykazana jako nieruchomość inwestycyjna, natomiast w sprawozdaniu skonsolidowanym grupy wykazana zostanie jako nieruchomość zajęta przez właściciela [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 812].

### 3. Ujmowanie nieruchomości inwestycyjnych

Według MSR 40 nieruchomość inwestycyjną ujmuje się w aktywach wtedy i tylko wtedy, gdy uzyskanie przez jednostkę przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z tą nieruchomością jest prawdopodobne oraz można wiarygodnie wycenić jej cenę nabycia lub koszt wytworzenia. I tak jednostka ocenia wszystkie koszty poniesione na nabycie lub wytworzenie swoich nieruchomości inwestycyjnych w chwili ich poniesienia. Do wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych nie zalicza się kosztów ich bieżącego utrzymania, które są ujmowane w rachunku zysków i strat w chwili poniesienia [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 812].

### 4. Wycena nieruchomości inwestycyjnych

**Początkowa wycena.** Nieruchomość inwestycyjną początkowo wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, uwzględniając koszty przeprowadzenia transakcji [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 813]. Cena nabycia nieruchomości określona jest jako cena zakupu powiększona o wszystkie koszty bezpośrednio związane z transakcją zakupu. Natomiast koszt wytworzenia nieruchomości jest to koszt ustalony na dzień zakończenia budowy i przystosowania do użytkowania. Do dnia zakończenia budowy nieruchomość wyceniana jest zgodnie z MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe. Z dniem zakończenia budowy nieruchomość zidentyfikowana jako inwestycyjna podlega już pod MSR 40. Wartość początkowa prawa do użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem leasingu ustala się zgodnie z zasadami ujmowania leasingu finansowego przedstawionymi w § 20 MSR 17 Leasing. Wartość tę stanowi niższa z dwu wartości: wartości godziwej nieruchomości i wartości bieżącej minimalnych płatności leasingowych. Przy wycenie wartości godziwej wyceniane jest prawo do użytkowania nieruchomości, a nie sama nieruchomość będąca przedmiotem tego prawa [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 813-814].

**Wycena po początkowym ujęciu.** Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych jednostka powinna stosować jako zasadę rachunkowości jedną z metod wyceny: model wartości godziwej lub model ceny nabycia i stosować wybrany model do

wyceny wszystkich swoich nieruchomości inwestycyjnych [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 815]. Jednostki zobowiązane są do ustalania wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej albo w celu wyceny, jeśli stosują model wartości godziwej, albo w celu ujawnienia informacji, jeśli stosują model ceny nabycia [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 815]. Jednostka może stosować różne modele lub ten sam model do wyceny nieruchomości inwestycyjnych zabezpieczających zobowiązanie i do pozostałych nieruchomości inwestycyjnych [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 815]. W przypadku leasingu operacyjnego, zakwalifikowanego jako nieruchomość inwestycyjna na podstawie § 6 MSR 40, jednostka zobowiązana jest do stosowania modelu wartości godziwej, bez prawa wyboru modelu ceny nabycia [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 809].

**Model wartości godziwej.** Definicja wartości godziwej zawarta w § 5 MSR 40 mówi, iż wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej jest to kwota, za jaką na warunkach rynkowych dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami transakcji [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 809]. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej powinna odzwierciedlać warunki rynkowe na dzień bilansowy, najczęściej jest to cena rynkowa. Transakcja na warunkach rynkowych została określona jako transakcja, w której strony nie są ze sobą w żaden szczególny sposób powiązane. Przy szacowaniu wartości godziwej jednostka powinna odrzucać ceny zawyżone lub zaniżone ze względu na specyficzne warunki transakcji. Do wartości godziwej nie należy również zaliczać kosztów transakcji, jakie jednostka mogłaby ponieść w razie zbycia nieruchomości. Najlepszym punktem wyjścia do określenia wartości godziwej są aktualne ceny rynkowe nieruchomości podobnych, tzn. podobna lokalizacja, stan techniczny, warunki leasingu, przeznaczenie. W razie braku aktywnego rynku podobnych nieruchomości jednostka może skorzystać z danych z innego rynku nieruchomości po wprowadzeniu korekty uwzględniającej różnice. Jednostka, ustalając wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej, nie uwzględnia podwójnie aktywów lub zobowiązań, które są ujmowane w bilansie jako oddzielne aktywa lub zobowiązania. Przy określaniu wartości godziwej nie uwzględnia się przyszłych nakładów na nieruchomość oraz przyszłych korzyści, jakie ewentualnie byłyby uzyskane w wyniku poniesienia tych nakładów. Jednostka może również wartość godziwą ustalić na podstawie wysokości przychodów z czynszów z aktualnych umów leasingowych oraz rynkowej oceny przychodów z czynszów z przyszłych umów leasingowych [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 820]. Niestety różne źródła informacji wykorzystywane przy ustalaniu wartości godziwej mogą prowadzić do różnych wartości. W wyjątkowych sytuacjach może się okazać, że nie ma możliwości wiarygodnego i regularnego ustalania wartości godziwej. Sytuacja taka ma miejsce wówczas, gdy porównywalne transakcje rynkowe zawierane są sporadycznie, a jednostka nie ma

możliwości zastosowania alternatywnej metody oszacowania wartości godziwej. W tym wypadku jednostka wycenia taką nieruchomość według modelu ceny nabycia, stosując go aż do momentu zbycia nieruchomości [Międzynarodowe standardy sprawozdawczości... 2004, s. 118-120]. Jednostka, która wybrała model wartości godziwej do wyceny nieruchomości inwestycyjnych, jest zobligowana stosować go do wszystkich nieruchomości inwestycyjnych z wyjątkiem nieruchomości zabezpieczających zobowiązania oraz w przypadku gdy nie ma możliwości wiarygodnego ustalenia wartości godziwej (§ 53 MSR 40).

Nieruchomości wyceniane według modelu wartości godziwej, w razie trudności z późniejszym określaniem ich wartości z powodu rzadszych porównywalnych transakcji handlowych, nadal powinny być wyceniane według modelu wartości godziwej do czasu zbycia tych nieruchomości lub zmiany sposobu ich wykorzystania [Międzynarodowe standardy sprawozdawczości... 2004, s. 820]. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej ujmowane są w rachunku zysków i strat w okresie, w którym nastąpiła zmiana, wpływając na zysk lub stratę netto [Międzynarodowe standardy sprawozdawczości... 2004, s. 816].

**Model ceny nabycia.** Jednostka, po początkowym ujęciu nieruchomości, może do wyceny nieruchomości inwestycyjnych wybrać model ceny nabycia, przy czym musi go stosować do wszystkich swoich nieruchomości inwestycyjnych. Model ten zgodny jest z wymaganiami MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe, czyli nieruchomości wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nieruchomości inwestycyjne, które spełniają kryteria zakwalifikowania ich do nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, wycenia się według MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana [Międzynarodowe standardy sprawozdawczości... 2004, s. 821].

**Skutki wyboru modelu wyceny.** W przypadku szybko rosnących cen nieruchomości lub czynszów z najmu oraz gdy jednostka nabyła nieruchomość wiele lat temu, a jej rynkowa wartość jest obecnie dużo wyższa, wybór modelu wyceny istotnie wpływa na obraz sytuacji majątkowej i finansowej przedstawionej w sprawozdaniu finansowym. W razie zastosowania modelu wartości godziwej, przy założeniu wzrostu cen nieruchomości i czynszów, wartość aktywów (nieruchomości inwestycyjnych) i kapitałów własnych wykazana w sprawozdaniu finansowym będzie wyższa niż w razie zastosowania modelu ceny nabycia [Kaczka 2007].

## 5. Przeniesienia

W razie zmiany sposobu użytkowania nieruchomości może następować przeniesienie z lub do nieruchomości inwestycyjnej. Ma to miejsce, gdy:

- nieruchomość inwestycyjną zaczyna użytkować właściciel – przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych do nieruchomości zajmowanych przez właściciela,
- nieruchomość inwestycyjna jest dostosowywana do sprzedaży – przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów,
- nieruchomość nie jest już użytkowana przez właściciela – przeniesienie z nieruchomości zajmowanej przez właściciela do nieruchomości inwestycyjnych,
- nieruchomość zostaje oddana stronie trzeciej w leasing operacyjny – przeniesienie z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych,
- nieruchomość jest dostosowywana lub następuje zakończenie budowy – przeniesienie z nieruchomości w budowie do nieruchomości inwestycyjnych [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 821].

Jeżeli nieruchomość inwestycyjna jest poddawana modernizacji i po zakończeniu modernizacji dalej ma być wykorzystywana jako nieruchomość inwestycyjna, na czas modernizacji nie jest ona przenoszona do nieruchomości zajmowanych przez właściciela [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 821]. Przeniesienia pomiędzy nieruchomościami inwestycyjnymi, nieruchomościami zajmowanymi przez właściciela i zapasami nie powodują zmiany wartości bilansowej nieruchomości przeniesionej, gdy jednostka wybrała do wyceny nieruchomości inwestycyjnych model ceny nabycia [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 822].

Jeśli jednostka stosuje model wartości godziwej:

- przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej do nieruchomości zajmowanej przez właściciela lub do zapasów powoduje, iż domniemany koszt tej nieruchomości przyjęty w celu jej ujęcia zgodnie z MSR 16 lub MSR 2 Zapasy równy jest wartości godziwej tej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania,
- przeniesienie nieruchomości zajmowanej przez właściciela do nieruchomości inwestycyjnej powoduje, iż do dnia zmiany jednostka musi stosować MSR 16, natomiast w dniu zmiany różnica z przeszacowania między wartością bilansową nieruchomości a jej wartością godziwą traktowana jest jak przeszacowanie zgodnie z MSR 16,
- przeniesienie nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnej powoduje powstanie różnicy między jej wartością bilansową a wartością godziwą, która to różnica ujmowana jest w zysku lub stracie,
- przeniesienie nieruchomości w budowie do nieruchomości inwestycyjnej powoduje powstanie różnicy między jej wartością bilansową a wartością godziwą, która to różnica ujmowana jest w zysku lub stracie [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 822-823].

## 6. Zbycie

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się z ksiąg, kiedy nastąpi jej zbycie lub w razie trwałego wycofania z użytkowania, gdy nie oczekuje się w przyszłości żadnych korzyści z jej zbycia [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 823]. Zyski lub straty wynikające ze zbycia lub wycofania nieruchomości inwestycyjnej ustala się jako różnicę między przychodami netto ze zbycia a wartością bilansową nieruchomości inwestycyjnej i ujmuje w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano zbycia lub likwidacji. Jeżeli MSR 17 wprowadza inny warunek rozliczenia transakcji w przypadku sprzedaży i leasingu zwrotnego, to standard ten stosuje się odpowiednio [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 824]. Odszkodowania otrzymane od stron trzecich dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które straciły na wartości, zostały utracone lub zaniechane, ujmuje się w rachunku zysków i strat w momencie, gdy odszkodowanie staje się należne [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 824].

## 7. Ujawnianie informacji

Jednostka ujawnia następujące informacje:

- stosowany model: model wartości godziwej lub model ceny nabycia;
- przy stosowaniu modelu wartości godziwej – wykaz nieruchomości inwestycyjnych zidentyfikowanych na podstawie leasingu operacyjnego;
- kryteria stosowane przez jednostkę, jeśli sklasyfikowanie nieruchomości jest trudne;
- metody ustalania wartości godziwej, informację o źródłach potwierdzających wartość godziwą: źródła rynkowe lub inne czynniki, jeśli brakuje porównywalnych danych rynkowych;
- wpływ opinii niezależnego rzeczoznawcy na ustalenie wartości godziwej nieruchomości, a jeśli wartość godziwa nieruchomości nie jest ustalona na podstawie takiej ekspertyzy, także ten fakt;
- ujęte w rachunku zysków i strat kwoty:
  - przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej,
  - bezpośrednich kosztów operacyjnych dotyczących nieruchomości, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów,
  - bezpośrednich kosztów operacyjnych dotyczących nieruchomości, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów,
  - łączną zmianę wartości godziwej ujętą w rachunku zysków i strat dotyczącą sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych z puli aktywów ujmowanych zgodnie z modelem ceny nabycia do puli aktywów ujmowanych zgodnie z modelem wartości godziwej;

- istnienie i kwotę ograniczeń prawa do zbycia nieruchomości inwestycyjnej oraz przekazania przychodu i zysku z tego tytułu;
- zobowiązania umowne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych (zakupu, wybudowania, dostosowania, poprawy standardu) [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 825].

W przypadku nieruchomości w leasingu oprócz informacji wskazanych powyżej jednostka ujawnia informacje wymagane przez MSR 17 [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 824-825]. Dodatkowo w razie wyboru modelu wartości godziwej jednostka ujawnia uzgodnienie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych z początku okresu z wartością godziwą z końca okresu.

Przy wyborze modelu ceny nabycia jednostka dodatkowo ujawnia: zastosowane metody i stawki amortyzacyjne, okresy użytkowania nieruchomości, kwoty brutto i łączne dotychczasowe odpisy amortyzacyjne i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek i na koniec okresu, uzgodnienie wartości bilansowej z początku okresu z wartością bilansową z końca okresu, wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych [*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości...* 2004, s. 827-828].

## 8. Nieruchomości inwestycyjne w ustawie o rachunkowości

Nieruchomość inwestycyjna według ustawy o rachunkowości stanowi walor (zespół) nabyty w celu osiągania korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości, uzyskania z nich przychodów w postaci dywidend lub innych pożytków. Definicja ta ogranicza ujęcie nieruchomości, które przynoszą opisane powyżej korzyści, w nieruchomościach inwestycyjnych, jeżeli pierwotnie nie zostały nabyte one w tym celu. Ustawa nie dopuszcza również wykazywania jako nieruchomości inwestycyjnej prawa leasingobiorcy do użytkowania nieruchomości na mocy leasingu operacyjnego.

W ramach wyceny ustawa o rachunkowości dopuszcza również dwie metody wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Jeżeli jednostka stosuje wycenę w wartości godziwej, skutki przeszacowania wartości inwestycji ponad cenę nabycia odnosi się w kapitał z aktualizacji wyceny. Według ustawy jednostka nie jest zobligowana do dodatkowego ujawniania wartości godziwej nieruchomości w przypadku, gdy jednostka stosuje model ceny nabycia. Ustawa nie opisuje szczegółowo metodologii pomiaru wartości godziwej oraz możliwości przenoszenia nieruchomości między grupami bilansowymi i związanych z tym skutków [Helin 2006, s. 234].



---

## Literatura

Helin A., *Sprawozdanie finansowe według MSSF. Zasady sporządzania i prezentacji*, C.H. Beck, Warszawa 2006.

Kaczka J., *Nieruchomości inwestycyjne – według międzynarodowych standardów sprawozdawczości finansowej*, „Prawo Przedsiębiorcy” 2007 nr 24.

*Międzynarodowe standardy sprawozdawczości finansowej (MSSF)* t. 2, SKwP, IASB, Warszawa-Londyn 2004.

## **CLASSIFICATION, DISCLOSURE, MEASUREMENT AND PRESENTATION OF INVESTMENT PROPERTY BASED ON IFRS**

### **Summary**

This report describes classification, disclosure, measurement and presentation of investment property based on International Financial Reporting Standards. This subject is elaborated in IAS 40 Investment Property. The standard states that investment property is property held to earn rentals or for capital appreciation or both, but is not held for use in the production or supply of goods or services or for administrative purpose; or sale in the ordinary course of business. During IAS 40 investment property must be initially measured at cost, including transaction costs and after initial measurement the standard permits entities to choose either: a fair value model or a cost model. One chosen method must be adopted for all of a company's investment property but change is permitted only if this results in a more appropriate presentation.