

PRACE NAUKOWE
Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
RESEARCH PAPERS
of Wrocław University of Economics

255

Środki trwałe – ujmowanie, wycena, prezentacja

Redaktorzy naukowi
Teresa Cebrowska
Waldemar Dotkuś



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
Wrocław 2012

Recenzenci: Jolanta Chluska, Waldemar Gos, Józef Pfaff, Helena Żukowska

Redaktor Wydawnictwa: Elżbieta Kożuchowska

Redaktor techniczny: Barbara Łopusiewicz

Korektor: Barbara Cibis

Łamanie: Beata Mazur

Projekt okładki: Beata Dębska

Publikacja jest dostępna w Internecie na stronach:

www.ibuk.pl, www.ebscohost.com,

The Central and Eastern European Online Library www.ceeol.com,

a także w adnotowanej bibliografii zagadnień ekonomicznych BazEkon

http://kangur.uek.krakow.pl/bazy_ae/bazekon/nowy/index.php

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania

znajdują się na stronie internetowej Wydawnictwa

www.wydawnictwo.ue.wroc.pl

Kopiowanie i powielanie w jakiegokolwiek formie

wymaga pisemnej zgody Wydawcy

© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Wrocław 2012

ISSN 1899-3192

ISBN 978-83-7695-297-0

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Druk: Drukarnia TOTEM

Spis treści

Wstęp	9
Melania Bąk: Środki trwałe i ich zużycie w cyklu życia produktu.....	13
Renata Biadacz: Ujęcie środków trwałych przy zastosowaniu MSR/MSSF po raz pierwszy	28
Jolanta Chluska: Środki trwałe w procesach przekształceń samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej	39
Waldemar Gos, Stanisław Hońko: Remont a ulepszenie środków trwałych – podejście bilansowe i podatkowe	48
Stanisław Hońko, Przemysław Mućko: Zasady (polityka) rachunkowości w zakresie rzeczowych aktywów trwałych na podstawie sprawozdań finansowych emitentów papierów wartościowych z sektora „Handel detaliczny”	59
Małgorzata Kamieniecka: Wycena środków trwałych w wartości przeszacowanej według MSSF i ustawy o rachunkowości – rzetelny obraz czy źródło możliwych manipulacji?.....	70
Anna Kasperowicz: Warunki kontroli środków trwałych.....	82
Joanna Koczar: Rosyjskie prawo bilansowe a identyfikacja, pomiar i wycena środków trwałych.....	92
Tomasz Kondraszuk: Problemy wyceny wybranych grup środków trwałych w rolnictwie	108
Iwona Kumor, Lucyna Poniatowska: Aktualizacja wyceny środków trwałych do wartości godziwej	118
Anna Kuzior: Prezentacja skutków wyceny i zmian w stanie środków trwałych w sprawozdaniu finansowym sporządzonym według MSSF	127
Renata Kwiatkowska: Prawnobilansowe zasady ujęcia i wyceny nieruchomości obciążonych prawami użytkowania w ramach umów timeshare	138
Irina A. Lukyanova: Białoruskie standardy rachunkowości środków trwałych na drodze transformacji do MSSF: aspekt stosowany	147
Aleksandra Łakomiak: Kompletność środków trwałych.....	159
Ewa Wanda Maruszevska: Wycena środków trwałych w aspekcie profesjonalizmu osób świadczących usługi rachunkowości.....	177
Alicja Mazur: Alternatywne modele wyceny bilansowej środków trwałych a jakość informacji sprawozdawczej	186
Edward Pielichaty: Nieruchomości inwestycyjne – wycena i przekwalifikowanie w świetle prawa bilansowego.....	199
Jolanta Rubik: Wybrane problemy identyfikacji i wyceny kosztów środków trwałych w budowie.....	209

Bożena Rudnicka: Problemy wyceny środków trwałych w jednostkach budżetowych	218
Adrian Ryba: Utrata wartości środków trwałych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej – artykuł dyskusyjny	230
Aleksandra Sulik-Górecka: Krytyczna analiza tendencji w zakresie regulacji rachunkowości dotyczących aktualizacji wyceny operacyjnych aktywów trwałych.....	246
Marzena Tatarska: Wycena początkowa środków trwałych – aspekty podatkowe i bilansowe	256
Tatiana Verezubova: Problemy wyceny i ewidencji środków trwałych u białoruskich ubezpieczycieli.....	265
Vita Zariņa, Anna Medne, Iveta Strēle: Klasyfikacja i wycena środków trwałych na Łotwie	273
Paweł Zieniuk: Amortyzacja środków trwałych jako narzędzie optymalizacji podatkowej przedsiębiorstwa.....	283
Joanna Zuchewicz: Ulepszenia w obcych środkach trwałych w ujęciu rachunkowym i podatkowym.....	292
Katarzyna Żuk: Środki trwałe w polskim i białoruskim prawie bilansowym	304

Summaries

Melania Bąk: Fixed assets and their consumption in a product life cycle	27
Renata Biadacz: Entering fixed assets in the accounting ledger while applying IFRS for the first time	38
Jolanta Chluska: Fixed assets in the processes of the transformation of the independent health care units.....	47
Waldemar Gos, Stanisław Hońko: Repair or improvement of fixed assets – accounting and tax approach	58
Stanisław Hońko, Przemysław Mućko: Accounting policies for property, plant and equipment in financial reports of the issuers of securities in the „Retail” sector.....	69
Małgorzata Kamieniecka: Valuation of fixed assets at revalued amount in IFRS and Polish accounting act – fair view or potential source of manipulation?	81
Anna Kasperowicz: Fixed assets terms of control	91
Joanna Koczar: Russian balance law and identification, measurement and valuation of fixed assets.....	107
Tomasz Kondraszuk: Determining the current value of fixed assets and economic calculation in agriculture	117
Iwona Kumor, Lucyna Poniatowska: Revaluation of fixed tangible assets to fair value	126

Anna Kuzior: Presentation of effects of tangible assets measurement and their derecognition in financial statement prepared according to IFRS	137
Renata Kwiatkowska: Recognition and measurement in the accounts of the property burdened with rights to use the timeshare.....	146
Irina A. Lukyanova: Belarus standards of fixed assets accounting on the way of transformation into IFRS. Applied aspects	158
Aleksandra Łakomiak: Completeness of fixed assets	176
Ewa Wanda Maruszewska: Valuation of fixed assets and accountants' professionalism	185
Alicja Mazur: Alternative fixed assets measurement models and the information quality of the financial statements	198
Edward Pielichaty: Investment properties – measurement and reclassification in the light of accounting law	208
Jolanta Rubik: Selected problems of identification and costs valuation of assets under construction	217
Bożena Rudnicka: Problems with valuation of fixed assets in budget entities	229
Adrian Ryba: Impairment loss for tangible fixed assets in accordance with international financial reporting standards – disputable article	245
Aleksandra Sulik-Górecka: Critical analysis of trends in accounting regulations concerning fixed asset upward revaluation	255
Marzena Tatarska: The initial valuation of fixed assets, tax and balance aspects.....	264
Tatiana Verezubova: Problems of the assessment and the accounting of fixed assets at Belarussian insurers.....	272
Vita Zariņa, Anna Medne, Iveta Strēle: Classification and valuation of fixed tangible assets in Latvia.....	282
Paweł Zieniuk: Depreciation of fixed assets as a tool for tax optimization in enterprises	291
Joanna Zuchewicz: Improvements in external assets from the perspective of accounting and tax presentation.....	303
Katarzyna Żuk: Fixed assets in Polish and Belarussian balance law	311

Renata Kwiatkowska

Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie

PRAWNOBILANSOWE ZASADY UJĘCIA I WYCENY NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONYCH PRAWAMI UŻYTKOWANIA W RAMACH UMÓW TIMESHARE

Streszczenie: Artykuł prezentuje wielowymiarową analizę kontraktów timeshare, która uwidacznia rozdzźwięk pomiędzy ich sensem prawnym i ekonomicznym. Z prawnego punktu widzenia umowa ta daje przedsiębiorcy prawo do wynagrodzenia i nakłada obowiązki związane z realizacją praw użytkowania. W podejściu tym nieistotny jest rodzaj działalności podmiotu zawierającego kontrakt ani cele gospodarcze realizowane w wyniku zawieranych umów, które z kolei przesądzą o treści ekonomicznej kontraktu. Na tym tle szczególną rolę odgrywa zasada wyższości treści nad formą, według której zdarzenia gospodarcze w księgach rachunkowych należy ująć zgodnie z ich sensem ekonomicznym. W artykule zaprezentowano konsekwencje powyższego podejścia dla ujęcia i wyceny w księgach rachunkowych nieruchomości udostępnianych na mocy zawieranych umów timeshare.

Słowa kluczowe: timeshare, środki trwałe, nieruchomości.

1. Wstęp

W działalności gospodarczej przedsiębiorstw funkcjonują różne formy wykorzystywania nieruchomości. Mogą one przynosić korzyści poprzez długotrwałe używanie na potrzeby prowadzonej działalności lub poprzez zaliczenie do zasobów inwestycji długoterminowych. Wraz z procesem globalizacji rozwijają się nowe przedsięwzięcia oparte na nieruchomościach. Przykładem nowej formy zarobkowego wykorzystania nieruchomości są umowy timeshare¹. Stworzony przez branżę turystyczną model sprzedaży praw do użytkowania nieruchomości przez oznaczony czas w trakcie każdego roku trwania umowy okazał się tańszą alternatywą dla zakupu apartamentów w atrakcyjnych pod względem turystycznym rejonach świata. Gwarancja dostępności obiektu w ustalonych z góry terminach i cenach to niewątpliwe zalety, które wsparte działaniami marketingowymi, wpłynęły na popularyzację tego typu umów. Według analityków rynku nieruchomości w Polsce widoczne jest zwiększe-

¹ *Timeshare*, określane także jako *timesharing*, w tłumaczeniu na język polski oznacza czasowe współużytkowanie.

nie podaży nieruchomości udostępnianych w ramach umów timeshare. Rynek ten rozwija się przede wszystkim w znanych kurortach nadmorskich (Jurata) i górskich (Zakopane) oraz w mniejszym stopniu na Mazurach [Budzińska 2010]. Z punktu widzenia systemu rachunkowości umowa timeshare wymaga zidentyfikowania kategorii prawobilansowych, opisujących skutki tych kontraktów dla sytuacji ekonomiczno-finansowej, prezentowanej w sprawozdaniu finansowym przedsiębiorcy. Podstawowym problemem w ramach rachunkowej identyfikacji umów timeshare jest ujęcie i wycena obciążonych prawami użytkowania nieruchomości oraz pomiar efektu ich zaangażowania.

2. Postawy prawne funkcjonowania umów timeshare

Praktyka funkcjonowania timesharingu, którego początki datowane są na lata 60. [Hołda 2004, s. 20], wskazała na konieczność jego unormowania. Proces kodyfikacji zainspirowany został przez europejskie organizacje konsumenckie. Potrzeba eliminacji nieuczciwych zachowań przedsiębiorców, nadużywających przewagi w stosunkach gospodarczych z konsumentami, zaowocowała wydaniem Dyrektywy 94/47/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 26 października 1994 r. w sprawie ochrony nabywców w odniesieniu do niektórych aspektów umów dotyczących nabywania praw do korzystania z nieruchomości w oznaczonym czasie. Dokument ten stanowił podstawowe źródło europejskiego prawa umów timeshare. Przełomowe znaczenie powyższej dyrektywy polegało na doprecyzowaniu obowiązków informacyjnych i formalnych podmiotu świadczącego usługi oraz uprawnień nabywcy, z których najistotniejszą była możliwość odstąpienia od umowy w terminie trzech miesięcy od jej doręczenia. Ranga powyższego aktu prawnego wzmocniona została poprzez obwarowanie przestrzegania jego postanowień sankcjami ograniczenia wolności i grzywny.

Na polskim rynku usług turystycznych timesharing pojawił się w latach 90. [Gospodarek 2001, s. 267]. Formalnoprawne podstawy jego funkcjonowania stworzyła Ustawa z dnia 13 lipca 2000 r. o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz zmianie ustaw Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece, która weszła w życie w grudniu 2000 r.

Postępujący rozwój usług nieruchomości wymusił zmiany w regulacjach prawnych. Na gruncie prawa europejskiego ukazała się Dyrektywa 2008/122/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie ochrony konsumentów w odniesieniu do niektórych aspektów umów timeshare, umów o długoterminowe produkty wakacyjne, umów odsprzedaży oraz wymiany.

Na przepisach powyższej dyrektywy wzorowana jest polska Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o timeshare, która weszła w życie 16 kwietnia 2012 roku. Zgodnie z art. 2 ust. 1 powyższej ustawy pod pojęciem umowy timeshare rozumie się kontrakt, na podstawie którego konsument odpłatnie nabywa prawo do korzystania

w okresach wskazanych w umowie z co najmniej jednego miejsca zakwaterowania. Obowiązuje przy tym zastrzeżenie, że umowa zawarta jest z zachowaniem formy pisemnej, na okres dłuższy niż rok. Stosunek zobowiązaniowy powstały w ramach powyższej umowy łączy przedsiębiorcę z konsumentem.

3. Ujęcie i wycena skutków umów timeshare w księgach rachunkowych przedsiębiorcy

Ustawa o rachunkowości i Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, w myśl zasady wyższości treści nad formą, obligują do ujęcia i prezentacji zdarzeń gospodarczych zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Do prawidłowej identyfikacji i wyceny nieruchomości wykorzystywanych w ramach umów timeshare oraz pomiaru efektów zaangażowania ich w świadczenie tego typu usług konieczna jest analiza praw i obowiązków wynikających z tych kontraktów.

Pierwszym problemem wymagającym rozstrzygnięcia jest powiązanie korzyści ze zbycia praw do okresowego korzystania z nieruchomości z działalnością jednostki. Powyższa zależność stanowi podstawowe kryterium klasyfikacji własnych nieruchomości, udostępnionych w ramach umowy timeshare, do środków trwałych lub inwestycji długoterminowych w aktywach przedsiębiorcy. Z uwagi na różnice w metodach wyceny powyższych grup majątku proces identyfikacji ma istotny wpływ na obraz jednostki prezentowany w sprawozdaniu finansowym.

Podstawą prawidłowego ujęcia majątku, na którym mocą postanowień umowy o timeshare ustanawiane są prawa użytkowania, jest uchwycenie istoty ekonomicznej tego typu kontraktów. Zawężenie analizy wyłącznie do treści prawnej zagadnienia prowadziłoby w tym przypadku do błędnych wniosków. Dosłowna interpretacja ustawowej definicji umów timeshare sprowadza ich znaczenie do odpłatnego, czasowego użyczenia nieruchomości. Takie rozumienie przesądza o inwestycyjnym charakterze aktywów będących przedmiotem rozważanej umowy. Ustawa o rachunkowości w art. 3 ust. 1 pkt 17 i MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” w § 5 klasyfikuje do tej grupy aktywa nieużywane na potrzeby prowadzonej działalności, lecz posiadane w celu osiągnięcia korzyści, które w tym przypadku mają postać zryczałtowanej opłaty. Skutkiem zaprezentowanej interpretacji, tworzonej w izolacji od sensu ekonomicznego, byłoby ujęcie nieruchomości objętych umową timeshare w inwestycjach, tak samo jak w przypadku nieruchomości przeznaczonych na wynajem. Powyższa identyfikacja przesądza o metodach wyceny. Zgodnie z art. 28 ust. 1 pkt 1a ustawy o rachunkowości, na dzień bilansowy, nieruchomości inwestycyjne wycenia się w zależności od decyzji kierownika według zasad stosowanych do środków trwałych² lub ceny rynkowej³. W przypadku wyceny według ceny nabycia maksymalna wartość bilansowa nie może przewyższać wartości początkowej pomniej-

² Art. 28 ust. 1 pkt 1 oraz w art. 31, art. 32 ust. 1–5 i art. 33 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

³ Art. 28 ust. 1 pkt 1a ustawy o rachunkowości.

szonej o odpisy z tytułu amortyzacji i co za tym idzie – jest mniej narażona na wahania niż w przypadku wyceny na poziomie cen rynkowych. Zaletą z kolei tej ostatniej jest dokładniejsze odzwierciedlenie efektów inwestycji.

Wieloaspektowe spojrzenie na problem, z punktu widzenia zarówno prawnego, jak i ekonomicznego, potwierdza niedopuszczalność powyższego podejścia. Faktem jest, że umowy timeshare świadczone są przez przedsiębiorstwa działające w branży turystycznej, w ramach szerokiej oferty. Sprzedaż praw do użytkowania nieruchomości niejednokrotnie powiązana jest z następującymi produktami:

- umowa o długoterminowy produkt wakacyjny, gwarantująca prawo do zniżek i dodatkowych usług,
- umowa pośrednictwa w odsprzedaży timeshare lub długoterminowego produktu wakacyjnego, zobowiązująca pośrednika do obsługi obrotu prawami z tytułu tych umów,
- umowa o uczestnictwo w systemie zamiany, umożliwiająca wymianę miejsc zakwaterowania z innymi posiadaczami praw użytkowania z tytułu umów timeshare.

W ramach wymienionych umów korzystający zyskuje wiele uprawnień, które wpływają na atrakcyjność oferty zakupu praw do użytkowania nieruchomości. Z postanowień § 11 MSR 40 wynika pośrednio, że w sytuacji gdy jednostka, udostępniając nieruchomość, świadczy dodatkowe, istotne usługi na rzecz korzystających, nie można zaliczyć tych nieruchomości do inwestycyjnych. Na gruncie Międzynarodowych Standardów Rachunkowości związek pomiędzy korzyściami realizowanymi z udostępnienia nieruchomości w ramach umów timeshare i korzyściami z ogółu działalności jednostki jednoznacznie wskazuje na konieczność zakwalifikowania ich do rzeczowego majątku trwałego przedsiębiorcy. Wynika to z definicji rzeczowych aktywów trwałych, którymi zgodnie z § 6 MSR 16 są m.in. środki trwałe utrzymywane przez jednostkę w celu wykorzystania ich w procesie świadczenia usług lub w celu oddania do używania innym podmiotom na podstawie umowy najmu. Powyższe podejście jest prawidłowe także w świetle przepisów polskiego prawa bilansowego. Nieruchomości udostępniane w ramach umowy timeshare spełniają wszystkie wymogi stawiane środkom trwałym w art. 3 ust. 1 pkt 15 ustawy o rachunkowości. Faktem jest, że nieruchomości, na których ustanowione zostały prawa użytkowania z tytułu umowy timeshare, wykorzystywane są do celów świadczenia usług w ramach prowadzonej działalności. Spełnione jest zatem kryterium przeznaczenia ich na potrzeby przedsiębiorstwa. Ponadto ustawa o timeshare reguluje okres trwania umowy, który nie może być krótszy niż rok, oraz w art. 37 przypisuje przedsiębiorcy odpowiedzialność z tytułu zdatności do umówionego użytku przedmiotu umowy. Kompletność i funkcjonalność jest w tym przypadku weryfikowana na podstawie zapisów umowy.

Identyfikacja rzeczowych aktywów trwałych w obszarze umów timeshare wymaga także ujęcia wyposażenia, którego zużycie postępuje szybciej niż nieruchomości, do których są przypisane. Wyodrębnienia wymaga, przykładowo, istotne warto-

ściowo umeblowanie, którego planowany czas użytkowania przekracza okres roku. Wobec braku szczegółowych specyfikacji kategorii rzeczowych aktywów trwałych w MSR 16 w literaturze podkreśla się znaczenie oceny dokonywanej przez kierownictwo jednostki w zakresie identyfikacji obiektów inwentarzowych [Winiarska (red.) 2007, s. 26].

Ujęcie nieruchomości obciążonych prawami użytkowania na mocy umów time-share w środkach trwałych determinuje zasady wyceny na dzień objęcia kontroli, zasady dokonywania korekt wartości początkowej, metody naliczania amortyzacji, zasady wyceny bilansowej i ustalania wartości końcowej na dzień rozchodu. Własne nieruchomości w zależności od sposobu objęcia kontroli wycenia się na dzień wprowadzenia do ksiąg rachunkowych w wartości ustalonej według ceny nabycia, kosztu wytworzenia lub ceny rynkowej. Dla wyceny bilansowej istotne jest, czy jednostka sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, czy na podstawie zapisów ustawy o rachunkowości. Ustawa o rachunkowości wymaga ustalenia wartości bilansowej środków trwałych na poziomie ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Z kolei na gruncie przepisów MSR 16 poza wyceną po koszcie historycznym akceptowany jest model wyceny w wartości przeszacowanej. Druga z możliwości jest niedozwolona na gruncie ustawy o rachunkowości.

Prawne przyzwolenie na sprzedaż praw użytkowania nieruchomości, bez względu na posiadany tytuł własnościowy, prowadzi do sytuacji, w której nieruchomości udostępniane w ramach umów timeshare nie zostaną wykazane w majątku przedsiębiorstwa. Wiąże się z tym kolejny problem – ujęcia kosztów finansowania i eksploatacji nieruchomości w ramach umów timeshare, które powinny być rozliczone równolegle do generowanych przychodów.

Punktem wyjścia do prawidłowego rozpoznania przychodów z tytułu świadczenia usług timeshare na gruncie międzynarodowego prawa bilansowego jest rozstrzygnięcie, czy możliwe jest wiarygodne oszacowanie wyniku na danej transakcji. W tym celu należy przeanalizować usługi timeshare pod kątem łącznego spełnienia warunków sprecyzowanych w § 20 MSR 18 „Przychody” oraz art. 34a, 34c i 34d ustawy o rachunkowości. Jeden z nich wymaga ustalenia, czy istnieje wiarygodny sposób wyceny korzyści ekonomicznych. W przypadku umów timeshare zasadnicza kwota przychodu jest ustalona w dniu zawarcia kontraktu. W treści umowy zawarta jest bowiem cena, jaką konsument ma zapłacić za nabycie praw stanowiących przedmiot umowy. Dodatkowo umowa może ustalać zasady waloryzacji opłaty ryczałtowej oraz zobowiązywać do dodatkowych wpłat z tytułu utrzymania i konserwacji obiektu w okresie trwania umowy oraz uiszczania podatków lokalnych. Spełniony jest także warunek dotyczący oszacowania prawdopodobieństwa uzyskania korzyści ekonomicznych z tytułu transakcji. Przemawia za tym fakt, że w praktyce ryczałtowa płatność wyprzedza wykonanie świadczenia. Kolejny warunek wymagający weryfikacji dotyczy możliwości rzetelnego określenia stopnia realizacji transakcji na dzień bilansowy. Należy zauważyć, że usługi timeshare przebiegają zgodnie z zaak-

ceptowanym harmonogramem, który jest podstawą wyznaczenia stopnia zaawansowania. Ostatni warunek wymaga, aby koszty poniesione w związku z transakcją oraz jej zakończeniem mogły być wiarygodnie wycenione. W ramach umowy timeshare ponoszone są koszty będące w bezpośrednim związku z wypełnieniem zobowiązań umownych oraz takie, które dotyczą także innych usług świadczonych przez przedsiębiorcę. Do ustalenia kosztów obsługi konkretnej umowy niezbędny jest zatem odpowiednio dostosowany system ewidencji i zastosowanie metod rozliczania kosztów wspólnych.

Przeprowadzona analiza potwierdza, że możliwy jest wiarygodny szacunek wyniku na transakcji timeshare. W związku z tym prawidłowym sposobem ujęcia przychodów z tytułu usług timeshare jest metoda procentowego zaawansowania. Oznacza to konieczność zaewidencjonowania przychodów w okresach, w których odbywa się świadczenie usług. Takie podejście wyklucza wykazanie przychodu w momencie podpisania umowy, uprawomocnienia umowy ze względu na zakończenie okresu odstąpienia, a nawet zainkasowania opłaty ryczałtowej i wystawienia faktury. Wpływy z tytułu umowy timeshare na dzień otrzymania powinny być wykazane w przychodach przyszłych okresów i rozliczone w okresie, w którym konsument korzysta z przedmiotu umowy zgodnie z jej warunkami. Polskie prawo bilansowe jest w tym obszarze zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Na podstawie art. 41 ust. 1 pkt 1 ustawy o rachunkowości równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych, należy wykazać w rozliczeniach międzyokresowych przychodów.

Międzynarodowy charakter umów timeshare powoduje konieczność rozliczenia płatności dokonywanych w walutach obcych. Analogicznie do przypadku wpłat w walucie krajowej stanowią one przychód okresu, w którym nastąpi wykonanie usługi. Konsekwencją takiego stanu rzeczy są różnice kursowe wynikające z wyceny wpływów na poczet umów w dniu ich przyjęcia i na dzień sukcesywnego rozliczania w przychody, adekwatnie do stopnia zaawansowania wykonania usługi. Zgodnie z art. 30 ust. 2 wpływ waluty na rachunek walutowy wycenia się według kursu kupna waluty stosowanego przez bank, w którym jednostka posiada rachunek bankowy, przychody zaś przeliczone zostaną w dniu ich powstania po średnim kursie NBP obowiązującym w dniu poprzedzającym ten dzień.

W przypadku gdy na dzień bilansowy istnieje saldo rozliczeń międzyokresowych przychodów z tytułu umów timeshare, kwotę otrzymanych w walucie obcej nierozliczonych wpłat należy przeliczyć według kursu średniego NBP obowiązującego w tym dniu. Powstałe dodatnie lub ujemne różnice kursowe zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

Płatności z tytułu umów timeshare, wyprzedzające realizację gwarantowanych praw, są neutralne z punktu widzenia podatku dochodowego. Przychód podatkowy powstanie bowiem dopiero w dniu powstania przychodu należnego. Zasady ustalania różnic kursowych w trakcie roku obrotowego są analogiczne do uregulowanych

w ustawie o rachunkowości. Uznanie zaś różnic wynikających z wyceny na dzień bilansowy uzależnione jest od zasad obowiązujących daną jednostkę. W przypadku gdy dla celów podatkowych stosowane są zasady rachunkowości, różnice kursowe powstałe z wyceny bilansowej zaliczane są odpowiednio do przychodów lub kosztów podatkowych. Jednostki, które nie są uprawnione bądź nie wybrały powyższej metody, nie mogą uwzględnić w rozliczeniu podatkowym różnic kursowych z wyceny bilansowej.

Na gruncie ustawy o podatku od towarów i usług obowiązek podatkowy w związku z płatnościami dokonywanymi na poczet wykorzystywanych w przeszłości praw użytkowania obiektu powstaje z chwilą wystawienia faktury potwierdzającej otrzymanie całości lub części ceny.

W celu rozliczenia międzyokresowych przychodów w przychody z podstawowej działalności operacyjnej okresu sprawozdawczego uzasadniona jest metoda liniowa, zgodnie z którą przychody ujmuje się w kwocie równej w każdym okresie świadczenia usługi. Równomierne rozłożenie korzyści w najlepszym stopniu obrazuje zaawansowanie realizacji usług timeshare. W wyjątkowych przypadkach, gdy warunki umowy timeshare odbiegałyby od powszechnie stosowanych bądź system ewidencji nie zapewniałby dostępu do niezbędnych danych, przychody z tego typu transakcji należałoby, zgodnie z MSR 18 i ustawą o rachunkowości, rozliczać do wysokości ponoszonych kosztów. Dariusz Puczyński wskazuje na istotny wpływ wyboru każdej z powyższych metod na rentowność jednostki [Puczyński 2011, s. 13–14].

Zgodnie z zasadą współmierności do przychodów uzyskiwanych z użyczenia nieruchomości w ramach umów timeshare należy przypisać koszty utrzymania tych obiektów. Do prawidłowego uznania tego typu kosztów konieczne jest przeanalizowanie ich udziału w świadczeniu konkretnych usług. Wymagają tego § 19 MSR 2 i art 28 ust. 3 ustawy o rachunkowości, zgodnie z którymi koszt wytworzenia usługi obejmuje koszty bezpośrednio związane ze świadczeniem usług oraz dające się przypisać koszty pośrednie. Bezpośrednie nakłady ponoszone na nieruchomości użyczane na warunkach umowy timeshare to w szczególności koszty eksploatacji, generowane w okresie realizacji świadczeń. Cechą tego typu kosztów jest ich występowanie wyłącznie na etapie świadczenia usługi. Uznawane są zatem w okresie faktycznego ich poniesienia. W zależności od postanowień umowy odnoszone są one do przychodów z tytułu opłaty ryczałtowej lub dodatkowych opłat, obciążających konsumenta. Kolejna grupa kosztów ma związek z ogółem realizowanych usług timeshare w oparciu o daną nieruchomość. Należą do niej amortyzacja, obciążające przedsiębiorcę koszty utrzymania stanu użyteczności, opłaty i podatki lokalne, czynsz z tytułu najmu, w przypadku gdy przedsiębiorca nie posiada tytułu własności. Kwestię uznania kosztów amortyzacji rozstrzyga w tym przypadku § 49 MSR 16, zgodnie z którym w sytuacji, gdy korzyści ekonomiczne pochodzące z danego składnika aktywów są zużywane przez jednostkę gospodarczą do produkcji innych

aktywów, odpisy amortyzacyjne składają się na część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia innego składnika aktywów i są ujęte w jego wartości bilansowej. Dzieje się tak w przypadku omawianych nieruchomości. Amortyzację w części przypadającej na okres świadczenia usługi należy zaliczyć do kosztów wytworzenia tej usługi. Oznacza to, że naliczona amortyzacja, do czasu przewidzianej w umowie realizacji uprawnień konsumenta, zostanie aktywowana w zapasach jednostki usługowej. Z kolei amortyzację w części przypadającej na okresy nieobjęte umowami timeshare należy zaliczyć w koszty okresów, w których została naliczona. Uzasadnione jest zastosowanie opisanej procedury rozliczenia kosztów amortyzacji także w odniesieniu do opłat i podatków lokalnych oraz czynszów opłacanych z tytułu najmu, które można rozliczyć w proporcji do trwania okresu użytkowania obiektu w ramach poszczególnych umów. Inaczej natomiast należy ująć koszty utrzymania stanu użyteczności nieruchomości. Są to koszty dotyczące wszystkich realizowanych w danym obiekcie umów i jako takie w myśl § 19 MSR 2 powinny wpłynąć na wynik finansowy w okresie faktycznego poniesienia.

4. Zakończenie

Rachunkowość w obecnych czasach stoi przed trudnym zadaniem rzetelnego opisu skutków nowych umów handlowych. Na gruncie zasady swobody umów regulowanej w art. 353 kodeksu cywilnego zawierane są kontrakty niemieszczące się w katalogu umów nazwanych. Przykładem takiego stanu rzeczy jest zaprezentowana umowa timeshare, regulująca odpłatne, regularne i okresowe udostępnianie nieruchomości, które wykracza poza ramy prawne umów najmu, dzierżawy czy leasingu. W artykule dokonano analizy najistotniejszych warunków umów timeshare pod kątem konsekwencji dla ujęcia, wyceny i prezentacji w sprawozdaniu finansowym nieruchomości, bądź ich części obciążonych prawami użytkowania na mocy powyższych umów. Przedstawiono ponadto problem rozpoznania przychodów generowanych przez te nieruchomości i adekwatnego przypisania kosztów związanych z ich utrzymaniem.

Literatura

- Budzińska B. [2010], *Raporty: Rynek second home w Polsce – tendencje i perspektywy*, „Finansowanie Nieruchomości”, styczeń – marzec.
- Gospodarek J. [2001], *Prawo turystyczne*, Wyd. Prawnicze PWN, Warszawa.
- Hołda E. [2004], *Timeshare – współwłasność czy oferta turystyczna*, „Gazeta Prawna” nr 121.
- Puczyński D. [2011], *Rozliczanie metodą stopnia zaawansowania prac typowych umów o usługi*, „Rachunkowość” nr 10.
- Winiarska K. (red.) [2007], *MSR Międzynarodowe i krajowe regulacje sporządzania sprawozdań finansowych w praktyce. MSR 16 Rzeczowe aktywa trwale*, Difin, Warszawa.

Akty prawne

- Dyrektywa 94/47/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 26 października 1994 r. w sprawie ochrony nabywców w odniesieniu do niektórych aspektów umów odnoszących się do nabywania praw do korzystania z nieruchomości w oznaczonym czasie (DzUrzUE L 280 z 26.10.1994).
- Dyrektywa 2008/122/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie ochrony konsumentów w odniesieniu do niektórych aspektów umów timeshare, umów o długoterminowe produkty wakacyjne, umów odsprzedaży oraz wymiany (DzUrzUE L 33 z 3.02.2009).
- Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, SkwP, IASB, Warszawa 2007.
- Ustawa z dnia 13 lipca 2000 roku o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz zmianie ustaw Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece (DzU nr 74, poz. 855, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o timeshare (DzU nr 230, poz. 1370).
- Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (DzU z 2002, nr 76, poz. 694, z późn. zm.).
- Ustawa o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 r. (DzU nr 54, poz. 535).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (DzU nr 16, poz. 932, z późn. zm.).

RECOGNITION AND MEASUREMENT IN THE ACCOUNTS OF THE PROPERTY BURDENED WITH RIGHTS TO USE THE TIMESHARE

Summary: This article presents a multidimensional analysis of timeshare contracts, which exposes the gap between their legal and economic sense. From a legal point of view, this agreement will give businesses the right to remuneration and duties related to the implementation of rights of use. In this approach, it is irrelevant to the type of business entity that contains the contract, or economic objectives pursued through contractual agreements, which in turn affect the substance of the contract. Against this background, the special role is played by the principle of reality over appearance, according to which economic events in the accounts should be recognized in accordance with their sense economically. The article presents the implications of this approach for the recognition and valuation of real property in the accounts provided under the timeshare contracts.

Keywords: timeshare, fixed assets, properties.