

Moment rozpoczęcia przedsięwzięcia i wpływ na księgi

Z punktu ewidencji księgowej istotne jest określenie daty rozpoczęcia przedsięwzięcia inwestycyjnego, ponieważ od tej daty będą gromadzone koszty tego przedsięwzięcia.

Zgodnie z KSR 8 za dzień rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego uznaje się **dzień, w którym deweloper rozpoczął aktywne, udokumentowane działania** mające na celu realizację przedsięwzięcia.

Dzień rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego **nie powinien być wcześniejszy niż:**

- dzień, w którym deweloper na podstawie racjonalnych szacunków stwierdził, że istnieje prawdopodobieństwo uzyskania korzyści ekonomicznych z planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego lub
- dzień, w którym deweloper podjął wiążące go ustalenia (decyzje wewnętrzne lub zewnętrzne) o rozpoczęciu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Dzień rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego **nie może być późniejszy niż:**

- dzień podjęcia przez dewelopera pierwszych działań marketingowo-informacyjnych, służących zaprezentowaniu potencjalnym klientom planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego,
- dzień podpisania przez dewelopera pierwszej umowy deweloperskiej (sprzedaży) lub
- dzień powiadomienia przez dewelopera nadzoru budowlanego o rozpoczęciu prac budowlanych.

Co to oznacza w praktyce?

dniem rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego może być:

- dzień rozpoczęcia prac nad projektem budowy,
- dzień złożenia wniosku o odrolnienie działki, na której ma być realizowane przedsięwzięcie deweloperskie, jeżeli prawdopodobieństwo pozytywnego rozpatrzenia tego wniosku jest wysokie (np. jest on zgodny z miejscowym planem zagospodarowania terenu, a podobne działki rolne w okolicy uzyskały już wcześniej zgodę na odrolnienie), a po otrzymaniu pozytywnej decyzji przedsięwzięcie deweloperskie będzie realizowane.

Przykład

=> Deweloper w dniu 12.02.2025 zakupił działki rolne o łącznej powierzchni 48,7 ha i zakwalifikował je do inwestycji w nieruchomości. Działki te nie posiadają obecnie planu zagospodarowania przestrzennego. W momencie zakupu zarząd dewelopera nie miał sprecyzowanych planów co do zakupionych gruntów, rozpoczął jednak działania mające na celu odrolnienie działek i przekwalifikowanie ich na działki budowlane.

=> W dniu 01.08.2025 urząd miasta właściwy dla części zakupionych działek (2,45 ha), uchwalił plan zagospodarowania przestrzennego tych terenów. Z dokumentu wynika, że posiadane przez dewelopera działki mogą być przeznaczone pod zabudowę. 07.08.2025 r. zarząd dewelopera podjął zaprotokołowaną uchwałę o rozpoczęciu przedsięwzięcia deweloperskiego. Po tym dniu nastąpił start prac związanych z porządkowaniem działek i przygotowaniem terenu pod budowę. 14.08.2025 zarząd dewelopera podpisał z biurem projektowym umowę na wykonanie projektu architektonicznego budowy na tych działkach trzech budynków wielorodzinnych w zamkniętym kompleksie mieszkaniowym.

=> W dniu 18.11.2025 r. deweloper otrzymał decyzję urzędu miasta z 15.11.2025 r. o przekwalifikowaniu posiadanych gruntów (2,45 ha) z rolnych na budowlane. 16.12.2025 deweloper złożył w urzędzie miasta wszystkie niezbędne dokumenty wraz z projektem architektonicznym w celu uzyskania pozwolenia na budowę na tych działkach domów mieszkalnych. Pozwolenie to wydano w dniu 29.01.2026.

W dniu 05.02.2026 r. zarząd dewelopera podpisał umowę o budowę z generalnym wykonawcą, który wszedł na teren działki i rozpoczął 5.02.2026 r prace budowlane.

Jak określić w tej sytuacji datę rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego?

Datą rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego będzie dzień 07.08.2025. Jest to dzień, w którym deweloper rozpoczął aktywne, udokumentowane działania mające na celu realizację przedsięwzięcia.

Wcześniejsze działania dewelopera (np. służące „odrolnieniu” działek) nie miały na celu realizacji ściśle określonej budowy.

Natomiast od 07.08.2025 deweloper wszystkie swoje działania prowadził w celu rozpoczęcia budowy osiedla mieszkaniowego, którego budowę rozpoczęto 15.02.2026 r.

W związku z tym 07.08.2025 deweloper powinien przekwalifikować część gruntu dotyczącą rozpoczynanego przedsięwzięcia deweloperskiego (2,45 ha z 48,7 ha) z inwestycji w nieruchomości do zapasów – najpierw jako towary, a następnie obciążyć wartością działki koszty produkcji w toku przedsięwzięcia deweloperskiego.

Opracowane na podstawie KSR 8.