

Grunty w księgach dewelopera

Jak wykazujemy grunt lub prawo wieczystego użytkowania w bilansie?

a) **Jako towar (Zapas)** – jeśli deweloper zakupił grunt lub prawo wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, jednak jego rozpoczęcie zostało opóźnione (np. ze względów finansowych lub prawnych)

Wycena: w cenie nabycia, przy czym do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego cena ta:

- jest powiększana o koszty związane z przystosowaniem gruntu do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań, uzbrojenia terenu, itd.
- może w uzasadnionych przypadkach być powiększana o koszty finansowania zewnętrznego związanego z zakupem i przystosowaniem do stanu zdatnego do sprzedaży gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz pomniejszana o przychody z tego tytułu z zastrzeżeniem, że tak ustalona wartość gruntu lub prawa nie jest wyższa od jego ceny sprzedaży netto na dzień bilansowy

b) **Inwestycja w nieruchomości** – w przypadku gdy deweloper zakupił grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu bez zamiaru realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego

Wycena: grunt lub prawo mogą być wycenione według zasad stosowanych do nieruchomości inwestycyjnych, tj. w cenie nabycia bądź w cenie rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej. Jeżeli poniesiono koszty przystosowania gruntu (np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań) to w razie jego wyceny w cenie nabycia zwiększają one tą cenę, natomiast w przypadku jego wyceny w cenie rynkowej koszty przystosowania gruntu obciążają pozostałe koszty operacyjne

c) **Środek trwały** – jeśli grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu miały pierwotnie być wykorzystywane na własne potrzeby dewelopera;

Wycena: grunt lub prawo wycenia się w takim przypadku w cenie nabycia. Cena nabycia obejmuje koszty finansowania zewnętrznego poniesione do dnia przyjęcia środka trwałego do użytkowania. Zwiększają cenę nabycia koszty przystosowania gruntu, np. odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania oraz rozbiórki zbędnych zabudowań, itp.

Moment przeznaczenia na realizację konkretnego przedsięwzięcia inwestycyjnego

- przekwalifikowanie ze środków trwałych lub nieruchomości inwestycyjnych do towarów (zapasy)

Wycena:

- a) w wartości wynikającej z ksiąg rachunkowych na dzień przekwalifikowania w przypadku środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w cenie nabycia lub
- b) w wartości rynkowej lub inaczej ustalonej wartości godziwej na dzień przeklasyfikowania w przypadku nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.

Budynek nabyty w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego
do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego jest kwalifikowany do towarów (zapasów)

Wycena: w cenie nabycia

Moment rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego

wartość gruntu, wartość prawa wieczystego użytkowania gruntu lub wartość budynku do przebudowy (ulepszenia), na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane odnosi się w ciężar kosztów produkcji w toku przedsięwzięcia deweloperskiego, a dodatkowo w przypadku prawa wieczystego użytkowania gruntu zaprzestaje się jego umarzania i amortyzacji.

Jeżeli deweloper stosuje konta kosztów wg rodzaju, przeklasyfikowanie do produkcji w toku gruntu lub prawa następuje przy wykorzystaniu konta „Obiekty w zabudowie” wchodzącego w skład konta kosztów według rodzaju „Zużycie materiałów i energii”.

Podatek od nieruchomości lub opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu na którym posadowiona jest nieruchomość stanowiąca przedmiot przedsięwzięcia deweloperskiego

- **poniesione po dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego**, aż do dnia jego zakończenia, mogą być zaliczone do kosztu wytworzenia przedsięwzięcia deweloperskiego;
- **poniesione przed dniem rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego** obciążają koszty i wynik finansowy okresu ich poniesienia.

Przykład wyceny (KSR 8)

Wycena prawa wieczystego użytkowania gruntu i jego przeznaczenie do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (wycena w cenie nabycia)

W dniu 04.05.2025 deweloper nabył prawo wieczystego użytkowania gruntu o powierzchni 12 ha, o cenie nabycia 1 800 000 zł, finansowane w 80% kredytem hipotecznym w walucie obcej.

Deweloper na tym gruncie ma zamiar budować osiedle domów jednorodzinnych. W momencie nabycia działki deweloper nie podjął jednak jeszcze wiążącej decyzji o realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego ze względu na brak wystarczających środków na jego finansowanie.

KSIĘGOWOŚĆ W FIRMIE DEWELOPERSKIEJ

LEKCJA 4

W drugiej połowie 2025 r., na zlecenie dewelopera, wykonane zostały prace polegające na uzbrojeniu gruntu – doprowadzono do niego sieci: elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną. Zafakturowane wynagrodzenie za te prace opiewa na 250 000 zł.

Ponadto w tym samym roku deweloper poniósł inne koszty związane z zakupionym prawem wieczystego użytkowania gruntu:

- opłata za wieczyste użytkowanie 120.000 zł;
- podatek od nieruchomości 42.000 zł;
- koszty odsetek od kredytu hipotecznego na zakup prawa wieczystego użytkowania gruntu 57.000 zł;
- dodatnie różnice kursowych powstałe przy wycenie zobowiązania z tytułu kredytu hipotecznego zaciągniętego w walucie obcej 12.000 zł.

W zasadach (polityce) rachunkowości dewelopera znajduje się zapis, że przy wycenie gruntów lub praw do gruntów przeznaczonych na działalność deweloperską korzysta on z możliwości wskazanej w art. 28 ust. 4 ustawy o rachunkowości – powiększa cenę nabycia o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania zapasu towarów w okresie ich przygotowania do sprzedaży bądź wytworzenia i związanych z nimi różnic kursowych, pomniejszonych o przychody z tego tytułu.

Do końca roku 2025 deweloper nie podjął wiążącej decyzji o realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

Rozwiązanie

W opisanej sytuacji deweloper, w sprawozdaniu finansowym za 2025 r. wykaże zakupione prawo użytkowania gruntu i znajdujące się na nim budowle (uzbrojenie gruntu) jako składnik zapasów – towar.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości wycena następuje według ceny nabycia nie wyższej od ceny sprzedaży netto (według wyceny posiadanej przez dewelopera wartość uzbrojonego gruntu w cenie sprzedaży netto wynosi 4.000.000 zł).

Na cenę nabycia składa się cena nabycia prawa wieczystego użytkowania gruntu z dnia zakupu (1 800 000 zł) oraz koszty jego uzbrojenia stanowiącego przystosowanie go do używania lub wprowadzenia do obrotu (250 000 zł).

Ponadto, cenę nabycia, zgodnie z zasadami wyceny zawartymi w zasadach (polityce) rachunkowości dewelopera zwiększają koszty odsetek od kredytu na zakup prawa wieczystego użytkowania gruntu (57 000 zł), natomiast zmniejsza ją dodatnia różnica kursowa powstała przy wycenie zobowiązania z tytułu kredytu hipotecznego zaciągniętego w walucie obcej (12.000 zł). W związku z tym w bilansie wartość zapasów (towary) figuruje w kwocie 2 095 000 zł.

$$\text{Zapasy} = 1\,800\,000 + 250\,000 + 57\,000 - 12\,000 = 2\,095\,000 \text{ zł}$$

Pozostałe koszty poniesione w 2025 roku (opłata za wieczyste użytkowanie gruntu 120.000 zł oraz koszty podatku od nieruchomości 42.000 zł) nie stanowią elementu ceny nabycia; obciążają one zgodnie z KSR 8 koszty roku 2025.

Rok 2026

W roku 2026 deweloper, po zapewnieniu sobie środków na finansowanie, przyjął uchwałę o rozpoczęciu przedsięwzięcia deweloperskiego. Koszty poniesione na prace budowlane w roku 2026 wyniosły 600 000 zł. W roku 2026 deweloper poniósł także inne koszty związane z zakupionym prawem wieczystego użytkowania gruntu:

- opłata za wieczyste użytkowanie 120.000 zł;
- podatek od nieruchomości 42.000 zł;
- koszty odsetek od kredytu na zakup gruntu 52.000 zł;
- ujemna różnica kursowa spowodowana aktualizacją wyceny zobowiązania z tytułu kredytu hipotecznego zaciągniętego w walucie obcej 7.000 zł.

W zasadach (polityce) rachunkowości dewelopera znajduje się zapis, że dla potrzeb wyceny zapasów produkcji w toku przedsięwzięć deweloperskich korzysta on z możliwości wskazanych w pkt. 7.6., 7.7. i 7.8. Standardu dotyczących zaliczenia do kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego odpowiednio kosztów podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, kosztów finansowania zewnętrznego dotyczącego realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego oraz związanych z nim różnic kursowych.

Rozwiązanie

W sprawozdaniu finansowym za rok 2026 deweloper wykaże w bilansie zapasy – „Produkcji w toku” – w wysokości kosztu wytworzenia 2 916 000 zł (przy założeniu, że cena sprzedaży netto realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego jest wyższa od jego kosztu wytworzenia – por. art. 28 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości).

$$2\,095\,000 + 600\,000 + 120\,000 + 42\,000 + 52\,000 + 7\,000 = 2\,916\,000 \text{ zł}$$

Przykład wyceny (KSR 8)

Wycena gruntu i jego przeznaczenie do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (wycena w cenie rynkowej)

W dniu 04.05.2025 deweloper nabył działkę o powierzchni 12 ha o cenie nabycia 1 800 000 zł.

Działkę tę deweloper postanowił pozostawić w swoim „banku ziemi”, aby uzyskać korzyści ekonomiczne w wyniku wzrostu jej wartości.

W związku z tym zaklasyfikował ją do aktywów trwałych – Inwestycje w nieruchomości. 31.12.2025 roku zamiary dewelopera co do tej działki się nie zmieniły, a wycena działki w cenie rynkowej wykazała wzrost jej wartości do kwoty 1 900 000 zł.

Zgodnie z przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości deweloper wycenia inwestycje w nieruchomości w cenie rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej.

Rozwiązanie

W opisanej sytuacji deweloper wykaże w sprawozdaniu finansowym zakupiony grunt jako składnik inwestycji w nieruchomości w cenie rynkowej – 1 900 000 zł odnosząc różnicę z tytułu wzrostu wartości (100 000 zł) na pozostałe przychody operacyjne.

W roku 2026 deweloper zmienił zamiar i przeznaczył grunt pod budowę przedsięwzięcia deweloperskiego, które rozpoczął w tym samym roku. Koszty poniesione na prace budowlane w roku 2026 wyniosły 600 000 zł. Wartość rynkowa na dzień jego przeklasyfikowania z inwestycji w nieruchomości do zapasów wyniosła 1 950 000 zł.

Rozwiązanie

W sprawozdaniu finansowym za rok 2026 deweloper wykaże w bilansie w pozycji zapasów – „Produkcja w toku” – poniesione koszty prac budowlanych (600 000 zł) oraz wartość gruntu na którym realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie wykazanego uprzednio w pozycji Zapasów – Towary w kwocie 1 950 000 zł.

W związku z tym w pozycji „Produkcja w toku” wykazana zostanie kwota 2 550 000 zł.

Wzrost wartości rynkowej gruntu na moment jego przeznaczenia na działalność deweloperską o 50 000 zł zostanie ujęty jako pozostały przychód operacyjny roku 2026.