

Real Estate

GUIDEBOOK 2016

POLSKA | POLAND

Księgowo-podatkowe studia przypadku
w sektorze nieruchomości

Accounting & Tax Case Studies
in the Real Estate sector

Publikacja zawiera jedynie informacje natury ogólnej zgodne z obecnym stanem prawnym (wrzesień 2015). TPA Horwath, firmy członkowskie oraz podmioty stowarzyszone (Grupa TPA Horwath) nie świadczą tym samym, ani nie przedstawiają w tej publikacji porad księgowych, podatkowych, inwestycyjnych, finansowych, konsultingowych, prawnych czy innych. Nie należy także wyłącznie na podstawie zawartych tu informacji podejmować jakichkolwiek decyzji dotyczących Państwa działalności. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji lub działań dotyczących kwestii finansowych czy biznesowych powinni Państwo skorzystać z porady profesjonalnego doradcy. TPA Horwath, firmy członkowskie oraz podmioty stowarzyszone nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wynikające z wykorzystania informacji zawartych w publikacji ani za Państwa decyzje podjęte w związku z tymi informacjami. Osoby korzystające z powyższej publikacji robią to na własne ryzyko i ponoszą pełną związaną z tym odpowiedzialność.

This publication contains general information only, according to the current legal status (September 2015). None of TPA Horwath, any of its member firms or any of the foregoing's affiliates (collectively the "TPA Horwath Group") are, by means of this publication, rendering accounting, business, financial, investment, legal, tax, or other professional advice or services. This publication is not a substitute for such professional advice or services, nor should it be used as a basis for any decision or action that may affect your finances or your business. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the TPA Horwath Group shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this publication.

Spis treści

1

Studia przypadków dla spółek z branży deweloperskiej

Etap przygotowania inwestycji 10

Nabycie gruntu wraz z infrastrukturą do wyburzenia 10

Nabycie gruntu i poniesienie wstępnych kosztów inwestycji 12

Księgowe ujęcie prawa wieczystego użytkowania gruntu .. 14

Wniesienie gruntu w formie aportu niepieniężnego w spółce kapitałowej 16

Wyburzenie użytkowanego budynku w celu budowy nieruchomości inwestycyjnej przez dewelopera 20

Etap budowlany 22

Rozpoczęcia kapitalizacji kosztów projektu deweloperskiego 22

Wybudowanie infrastruktury drogowej na działce będącej własnością gminy 24

Prezentacja i wycena projektów deweloperskich w różnych jego fazach 26

Kapitalizacja niefinansowych kosztów realizacji projektu deweloperskiego 32

Kapitalizacja finansowych kosztów projektu deweloperskiego. Wycena zobowiązania finansowego efektywną stopą procentową 36

Prezentacja finansowania projektu w przypadku uzyskania decyzji o prolongacji po dniu bilansowym 41

Test na utratę wartości przedsięwzięcia deweloperskiego w trakcie budowy 41

Ujmowanie wpłat klientów spółki deweloperskiej realizującej inwestycję mieszkaniową 45

Rozliczenie projektu deweloperskiego 47

Ujęcie przychodów z tytułu realizacji projektu deweloperskiego 47

Rozliczenie kosztu wyrobów sprzedanych przez dewelopera mieszkaniowego 49

Niezafakturowane i niezapłacone koszty inwestycji deweloperskiej dotyczące produkcji sprzedanej 51

Księgowe aspekty rozliczenia budowy wieloetapowego projektu deweloperskiego 53

Rezerwy projektowe (specyficzne) w sprawozdaniu dewelopera mieszkaniowego 55

Index of contents

1

Case studies for companies in the real estate development sector

Development project preparation phase 10

Acquisition of land with infrastructure for demolition 10

Acquisition of land and incurring initial costs of a development project 12

Accounting recognition of perpetual usufruct right to land . 14

Contributing land in form of in-kind contribution to a capital company 16

Demolition of a used building for the purpose of executing of development project 20

Construction phase 22

Commencement of capitalization of costs of a development project 22

Building road infrastructure on the plot of land owned by commune 24

Presentation and valuation of the development project in its different phases (initial phase) 26

Capitalization of non-financial costs of executing a development project 32

Capitalization of financial costs of development project. Valuation of financial liability using the effective interest rate 36

Presentation of financing of the project in case of obtaining a decision on its prolongation after the end of the reporting period 41

Impairment test of development project in the course of construction 41

Accounting recognition of advance payments received by a housing developer 45

Settlement of development project 47

Recognition of revenue relating to execution of development project 47

Settlement of COGS for residential developer 49

Not-invoiced and unpaid costs of a development investment project concerning sold production 51

Accounting aspects of settlement of a multi-phase development project 53

Project (specific) provisions in the financial statements of a residential development company 55

Komercjalizacja projektu deweloperskiego	56
Rozliczenia kosztu pośrednika w wynajmie powierzchni w centrum handlowym	56
Rozliczenie okresów bezczynszowych, okresów obniżonego czynszu oraz zachęt gotówkowych wynikających z umów najmu powierzchni biurowej	58
Rozliczenie kosztów wykończenia wewnątrz	62
Księgowe i podatkowe ujęcie kosztów przedłużenia umowy najmu	64
Kapitalizacja dodatkowych kosztów poniesionych po okresie oddania nieruchomości do użytkowania	66
Sprzedaż projektu deweloperskiego	68
Rozpoznanie wyniku na sprzedaży w kontekście dodatkowych umów (rental guarantee agreement)	68

Commercialization of a development project	56
Settlement of letting agent fee with respect to leasing of commercial space in the shopping centre	56
Settlement of rent-free periods, step rents and cash incentives resulting from the office space operating lease contracts	58
Settlement of fit-out cost	62
Accounting and tax recognition of costs of prolongation of the tenancy agreement	64
Capitalization of additional costs incurred after commencement of occupancy	66
Sale of development project	68
Recognizing the result on sale in the context of additional contracts - rental guarantee agreement	68

2

Studia przypadków dla inwestorów i właścicieli nieruchomości inwestycyjnych

Struktura nabycia nieruchomości	72
Ujęcie nabycia nieruchomości w sprawozdaniu finansowym spółki	72
Nabycie nieruchomości z elementem ceny opartym o wynagrodzenie warunkowe	74
Przygotowanie optymalnej struktury inwestycyjnej nabywcy	75
Rozliczenie nabycia projektu	78
Alokacja ceny nabycia nieruchomości pomiędzy grunt i budynek	78
Proces wynajmu i bieżące utrzymanie	80
Wpływ polityki rachunkowości w zakresie modelu wyceny nieruchomości inwestycyjnej na wysokość potencjalnej dywidendy	80
Wycena nieruchomości inwestycyjnej wg "najwyższej i najlepszej" wartości nieruchomości inwestycyjnej na wysokość potencjalnej dywidendy	83
Prezentacja kosztów i przychodów z tytułu opłat eksploatacyjnych	84
Wpływ roszczeń ubezpieczeniowych na wartość godziwą nieruchomości	85
Dodatkowe usługi świadczone przez właściciela nieruchomości a jej klasyfikacja	86
Restrukturyzacja inwestycji w nieruchomość	88
Studium 34 a. Aspekty księgowe/podatkowe różnych modeli restrukturyzacyjnych (step – ups)	88

2

Case studies for investors and owners of investment properties

Structure of property acquisition	72
Recognition of property acquisition in the financial statements	72
Acquisition of property with contingent consideration	74
Preparation of optimal investment structure of the acquirer	75
Settlement of acquisition of development project	78
Allocation of the purchase price of property acquisition between land and building	78
Lease and ongoing maintenance	80
Impact of the accounting policy with respect to valuation of investment property on the amount of potential dividend	80
Valuation of investment property on the basis of "the highest and the best use"	83
Presentation of service charge expenses and revenues	84
Impact of insurance claims on the fair value of investment property	85
Additional services rendered by the owner of the building	86
Restructuring of real estate investment	88
Tax aspects of restructuring process (tax step-up)	88

Struktura wyjścia z inwestycji i sprzedaż	89	Exit structure and sale of property	89
Podatkowe i księgowo aspekty sprzedaży nieruchomości - asset deal vs. share deal	89	Tax and accounting aspects of the sale of property – asset deal vs. share deal.....	89
Opodatkowanie zysku ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej (sprzedaż spółki celowej vs. sprzedaż aktywów)	91	Taxation of profits from the sale of investment property (sale of SPV vs. sale of assets)	91
Leasing zwrotny – leasing finansowy.....	92	Sale and lease back – finance lease	92
Leasing zwrotny – leasing operacyjny	95	Sale and lease back - operating lease.....	95
Tabela skrótów	98	Table of abbreviations	98



Wstęp

Drodzy Czytelnicy!

Polski rynek nieruchomości inwestycyjnych jest trwale atrakcyjny dla inwestorów zagranicznych, co potwierdza wysoki stopień jego płynności. Powoli nie tylko wielkie ośrodki miejskie przyciągają najlepsze inwestycje nieruchomościowe, ale również inne obszary kraju. Jesteśmy też świadkami coraz śmielszej ekspansji polskiego kapitału, choć wciąż jest to relatywnie niewielki zakres obserwowanej działalności w porównaniu do inwestorów zagranicznych.

TPA Horwath doradza na rynku nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowej już od wielu lat. Dobrze znamy wyzwania, przed jakimi stają nasi klienci, deweloperzy i inwestorzy, zwłaszcza w kontekście zachodzących na rynku zmian oraz istniejących ograniczeń natury regulacyjnej, podatkowej oraz finansowo-księgowej.

Zauważamy wzrost znaczenia dostępu naszych klientów do sporządzonej zgodnie z obowiązującymi standardami rzetelnej i porównywalnej informacji finansowej, nie tylko dla celów wewnętrznych bądź spełniania statutowych obowiązków sprawozdawczych, ale również dla potrzeb transakcyjnych czy pozyskania finansowania. Informacja ta ma służyć także jako skuteczne narzędzie promocyjne podmiotu, pomagające budować zaufanie oraz wiarygodność w oczach szeroko pojętych uczestników rynku nieruchomości. Biorąc pod uwagę obowiązujące w Polsce reżimy sprawozdawcze, często zachodzące w nich zmiany, ale także brak bezpośredniego odniesienia do uregulowania specyficznych kwestii księgowych dotyczących branży, przygotowanie rzetelnych i porównywalnych informacji staje się zadaniem coraz bardziej wymagającym.

Z kolei z perspektywy prawnopodatkowej i regulacyjnej istnieje wciąż wiele barier na polskim rynku, z którymi przychodzi się zmierzyć deweloperom i inwestorom. Przewlekłość procedur administracyjno-prawnych, odmienność rozstrzygnięć w zależności od wydającego je urzędnika, mnogość przepisów i wielość ich, nie zawsze spójnych, interpretacji – to tylko niektóre problemy wymieniane przez przedsiębiorców. Przez wiele lat nie udało się ujednoczyć prawnopodatkowego podejścia do różnych form prawnych zagranicznych funduszy i wehikułów inwestycyjnych, których konstrukcja organizacyjno-prawna nie zawsze jest tożsama lub porównywalna z rodzimymi rozwiązaniami. Z drugiej strony, dysponujemy dość sprawnie działającym systemem interpretacji prawa podatkowego, który stanowi potężny instrument planowania podatkowego i zarządzania ryzykiem, z którego podatnicy i doradcy chętnie korzystają.

Wykorzystując naszą wiedzę i doświadczenie postanowiliśmy zebrać i uporządkować najistotniejsze zagadnienia księgowopodatkowe i zilustrować je praktycznymi przykładami. Trzymając Państwo w rękach pierwszą edycję przewodnika "Real Estate Guidebook 2016: Księgowo-podatkowe studia przypadku".

Układ przewodnika, w tym dobór kolejności poszczególnych zagadnień, został zaplanowany w sposób bezpośrednio nawiązujący do specyfiki działalności operacyjnej i inwestycyjnej spółek z branży nieruchomościowej, co powinno ułatwić identyfikację rozwiązań w zakresie interesujących Państwa kwestii księgowo-podatkowych.

Zaprezentowane rozwiązania księgowe zostały oparte na przepisach zawartych w zbiorze Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), które regulują sprawozdawczość jednostek w okresie rozpoczynającym się 1 stycznia 2015 roku. Dodatkowo, publikacja wskazuje na wybranych przykładach podstawowe różnice pomiędzy MSSF a standardami rachunkowości obowiązującymi w Polsce.

Editorial

Dear Readers!

The Polish real estate investment market is permanently attractive for foreign investors, what is confirmed by its high level of liquidity. Over time not only large cities attract the best property investments but also other regions of Poland are gaining popularity. We are also observing more and more bolder expansion of the Polish capital, even though it is a relatively small part of the operations as compared to foreign investors.

TPA Horwath advises on the real estate market in Central Europe for many years now. In consequence, we are aware of the challenges our clients – the developers and investors – face on this market, especially within the context of market changes and existing limitations of regulatory, tax, financial and accounting nature.

We observe the growing importance for our clients to have an access to reliable and comparable financial information prepared according to updated standards, not only for internal purposes or in order to fulfil statutory reporting obligations, but also for the transactions purposes and to obtain external financing. Such information should also serve as an effective promotional tool of entity, which helps the management to build credibility and trust in the eyes of the widely understood participants of the real estate market. Taking into account the reporting regimes which exist in Poland, the frequency of their changes and the lack of direct reference in regulations to specific accounting issues of the real estate sector, preparation of reliable and comparative information is becoming a task more and more challenging.

In turn, from the legal and tax regulatory perspective, there are still many barriers on the Polish market which the developers and investors have to overcome. Lengthy both administrative and legal procedures, different decisions depending on the issuing officials, larger number of regulations and their interpretations, not always cohesive ones - are just some of the problems mentioned by the entrepreneurs. For many years now it has been impossible to unify legal and tax approach to various legal forms of foreign funds and investment vehicles, whose organizational and legal structures not always correspond to domestic structures. On the other hand, we have quite an efficient system of interpreting of the tax law which is a critical instrument of tax planning and risk management, widely used by taxpayers and tax advisors.

Making use of this knowledge and experience, we have decided to collect and put in order examples of important, in our opinion, accounting and tax issues and illustrate them in a form of case studies. In consequence, you are holding the first edition of our "Real Estate Guidebook 2016; Accounting & Tax Case Studies in the Real Estate sector".

The layout of the manual, including the order of individual case studies, was planned in the manner which directly reflects the specifics of business and investments of real estate companies, which should enable easier identification of interesting accounting and tax issues.

Presented accounting solutions were based on International Financial Reporting Standards (later referred to as "IFRS"), which impact the financial reporting of entities in the period starting on January 1, 2015. Additionally, for selected case studies, the publication indicates basic differences between IFRS and Polish Accounting Standards.

Omówione rozwiązania podatkowe zostały oparte o aktualne na dzień wydania publikacji przepisy prawa podatkowego oraz o najświeższą linię orzeczniczo-interpretacyjną w tym zakresie. Przedstawiliśmy także najważniejsze spośród planowanych zmian prawa podatkowego zapowiadanych na 2016 r.

Wierzymy, że zawarte w niniejszym przewodniku zagadnienia okażą się dla Państwa pomocne. Zdając sobie sprawę, że zaprezentowane studia przypadków adresują tylko niewielką część problematyki finansowo-podatkowej sektora, z góry zachęcamy Państwa do kontaktu z nami w celu pogłębienia dyskusji nad zagadnieniami, z którymi mierzą się Państwo na co dzień. Kolejne edycje przewodnika zamierzamy poszerzać o wyniki takich rozważań.

In turn, the presented tax solutions were based on tax law regulations binding on the day of publication of the manual and the most up to date jurisdiction and interpretation approach. Additionally, the publication includes also the most important changes planned for 2016.

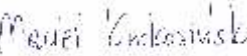
We believe that the issues presented in this guide will turn out to be helpful for you. Being aware that the presented case studies address only a fraction of the issues of the real estate sector, we invite you to contact us in order to deepen the discussion on the issues you have to deal with on a daily basis. We intend to enrich future editions of the guide with results of the abovementioned considerations.

Życzymy Państwu miłej lektury,

Enjoy the reading,


Krzysztof Horodko
Partner, Audit Department


Małgorzata Dankowska
Partner, Tax Department


Maciej Krokosiński
Director, Audit Department



STUDIA PRZYPADKÓW DLA SPÓŁEK Z BRANŻY DEWELOPERSKIEJ

CASE STUDIES FOR COMPANIES
IN THE REAL ESTATE
DEVELOPMENT SECTOR

1



Etap przygotowania inwestycji

1.1. Nabycie gruntu wraz z infrastrukturą do wyburzenia

Deweloper, który specjalizuje się w budowie budynków biurowych przeznaczonych do jak najszybszej sprzedaży w celu realizacji "zysku dewelopera", nabył od syndyka grunt wraz z istniejącym budynkiem biurowym, należnościami, umowami najmu i budowlami, a także umową o zarządzanie nieruchomością w ramach postępowania upadłościowego. Nabycie miało formę nabycia aktywów bądź grupy aktywów zgodnie z MSSF 3. Z perspektywy podatkowej nabycie nastąpiło w formie przedsiębiorstwa. Deweloper poniósł w związku z tą transakcją koszty notarialne, doradcze, koszty usług pośredników, a także koszt podatku od czynności cywilnoprawnych. Następnie deweloper zawarł nową umowę o zarządzanie nieruchomością i planuje w ciągu roku kalendarzowego doprowadzić do rozwiązania istniejących umów najmu, wyburzenia istniejącego budynku oraz rozpoczęcia procesu budowlanego – nowoczesnego i znacznie większego budynku biurowego. Zamierza go jak najszybciej sprzedać w celu realizacji "zysku dewelopera".

**Jak ująć nabyty grunt wraz z budynkiem do rozbiórki z perspektywy podatkowej i księgowej?
Jakie aspekty rozliczeń finansowo-podatkowych są newralgiczne w tym przypadku?**

KOMENTARZ PODATKOWY

Nabycie nieruchomości od syndyka w ramach postępowania upadłościowego obciążone jest po stronie kupującego podatkiem od czynności cywilnoprawnych tylko w zakresie, w jakim nie dotyczy rzeczy (art. 2 pkt 3 UPCC).

Klasyfikacja podatkowa nabytej inwestycji zależy od spełnienia przesłanek uznania jej za środek trwały, wśród których znajduje się m.in. kompletność i zdatność do użytku, ale również przewidywany okres używania dłuższy niż rok [art. 16a ust. 1 UPDOP]. W sytuacji, gdy z dokumentów i intencji kierownictwa dewelopera wynika, że do wyburzenia budynku ma dojść w okresie krótszym niż rok, trudno będzie argumentować, że budynek spełnia tę definicję. W takim wypadku będzie klasyfikowany jako element zapasów.

Zgodnie z ostatnią linią orzeczniczo-interpretacyjną, wydatki poniesione na wyburzenie istniejącego budynku w celu postawienia na danym gruncie nowej inwestycji powinny być odnoszone w wartość początkową nowej inwestycji. Z kolei niezamortyzowana wartość początkowa likwidowanego środka trwałego (ale nie na skutek zmiany rodzaju działalności gospodarczej) może być odniesiona bezpośrednio w koszty podatkowe [wyrok NSA z 16 czerwca 2011 r., sygn. akt II FSK 207/10 oraz z 2 lutego 2011 r., sygn. akt II FSK 1744/09]. Dla nieruchomości zakwalifikowanych w pozycji zapasów istnieje pewna wątpliwość – skłaniamy się jednak ku uznaniu, na zasadzie analogii, że koszt nabycia tej nieruchomości powinien zostać rozpoznany jednorazowo w dacie poniesienia.

Koszt nabycia gruntu / prawa wieczystego użytkowania gruntu, jako kategoria niepodlegająca amortyzacji podatkowej [art. 16c pkt 1 UPDOP] zostanie rozpoznany podatkowo dopiero w momencie przyszłego zbycia gruntu [art 16 ust. 1 pkt 1 lit. a) UPDOP].

Development project preparation phase

1.1. Acquisition of land with infrastructure for demolition

A developer, who specializes in the construction of office buildings for selling them on the market in order to earn "developer's profit", acquired from a trustee a plot of land with an existing office building, together with receivables, tenancy contracts and structures, as well as a facility management contract – all within bankruptcy proceedings. The acquisition had a form of acquisition of assets or a group of assets pursuant to IFRS 3. From the tax point of view, the acquisition had a form of a business acquisition. With reference to the transaction, the developer incurred notarial and advisory costs, costs of services of intermediaries, as well as the cost of tax on civil law transactions. After that, the developer entered into a new contract for facility management and is planning to terminate the existing tenancy contracts within one calendar year, demolish the existing building and commence the process of construction of a modern and much larger office building. Developer is planning to quickly sale the building on the market in order to earn the "developer's profit".

**How to recognize the acquired land and the existing building for tax and accounting purposes?
Which aspects of financial and tax settlements are critical in this case?**

TAX COMMENTARY

The acquisition of the property from a trustee within bankruptcy proceedings requires the buyer to still incur tax on civil law transactions only in the scope in which it does not apply to certain assets (article 2, point 3 of the Act on Civil Law Transactions).

Tax classification of the purchased investment project depends on fulfilling the conditions for presuming it to be a fixed asset, i.e. there is for instance the completeness and serviceability, but also the expected period of use exceeding one year [article 16a, clause 1 of the Act on Corporate Income Tax]. In case when the documentation and the intentions of the developer's management suggest that the demolition of the building is to be carried out within less than a year, it will be difficult to argue that the building fulfils this definition. In this case it will be classified as part of inventories.

According to the recent jurisdiction and interpretation approach, expenses incurred with respect to demolition of an existing building in order to erect a new investment project on the same plot of land should be capitalised within the initial value of the new project. In turn, the non-depreciated initial value of the fixed asset planned to be demolished (but not resulting from the change of the nature of business activity) may be directly recognized as a tax deductible costs [ruling of the Supreme Administrative Court of June 16, 2011, case ref. no. II FSK 207/10 and of February 2, 2011, case ref. no. II FSK 1744/09]. For real estate property which is classified as a part of inventories there is a certain doubt – however, we lean towards the approach, on the basis of an analogy, that the cost of purchase of such real estate should be recognized on the date of its payment.

The cost of acquiring land/perpetual usufruct right to the land, being a category not subject to tax depreciation [article 16c, point 1 of CIT Act] will be recognized for tax purposes only at the time of the future sale of the land [article 16, clause 1, point 1, letter a) of CIT Act].

KOMENTARZ KSIĘGOWY

UWAGA: Należy podkreślić, iż kwestia klasyfikacji danego budynku w sprawozdaniu dewelopera jako zapas czy nieruchomości inwestycyjna jest bardzo często kwestią kontrowersyjną i trudną do rozstrzygnięcia. Co do zasady spółki deweloperskie bardzo często wnosząc budynek mają w planach jego jak najszybszą sprzedaż, niemniej jednak budynek ten w okresie poszukiwania nabywcy jest już wynajmowany najemcom. Powstaje więc pytanie, czy to jeszcze zapas czy już nieruchomość inwestycyjna?

Naszym zdaniem, w takim przypadku jak powyższy, o tym, czy spółka powinna klasyfikować daną nieruchomość przeznaczoną na sprzedaż jako zapas bądź nieruchomość inwestycyjną powinna decydować zarówno specyfika modelu biznesowego stosowanego przez spółkę jak i przeznaczenie budynku.

W związku z tym, jeżeli spółka jest typowym deweloperem nastawionym na realizację "zysku dewelopera" w jak najszybszym okresie, to wznoszone nieruchomości z przeznaczeniem na sprzedaż powinny być klasyfikowane jako zapas.

W przypadku, kiedy spółka opiera swój model biznesowy na realizacji procesu budowlanego, a następnie wynajmie i wdrożenie jego wartości (z czym mamy do czynienia w niniejszym studium), a sprzedaje budynek przede wszystkim w sytuacji, kiedy znajdzie zmotywowanego nabywcę oferującego okazijną cenę, to taka nieruchomość powinna być klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna.

Kwestia klasyfikacji nieruchomości w sprawozdaniu dewelopera jest zatem także w niektórych przypadkach kwestią osądu kierownictwa, który powinien zostać wyraźnie ujawniony w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

Naszym zdaniem kluczowym dla celów określenia początkowej klasyfikacji nabytej nieruchomości jest charakter modelu biznesowego spółki oraz intencje kierownictwa w zakresie nowowytworzonego budynku.

Model biznesowy spółki deweloperskiej oparty jest o plan jak najszybszej sprzedaży wybudowanych budynków biurowych w celu realizacji zysku dewelopera. Cel realizacji opisywanej inwestycji jest zbieżny ze wspomnianym powyżej modelem.

W związku z tym, nabycie gruntu wraz z budynkiem w celu jego wyburzenia, wybudowania nowego budynku oraz jak najszybszej jego sprzedaży (celem realizacji "zysku dewelopera") sugeruje, iż nabyte aktywa powinny zostać zaklasyfikowane jako zapas ze względu na fakt, iż są to aktywa będące w trakcie produkcji przeznaczonej na sprzedaż w toku zwykłej działalności gospodarczej (MSR 2.6).

Zgodnie z MSR 2 początkowo zakupione aktywa powinny być ujęte w cenie nabycia powiększonej o koszty związane z ich doprowadzeniem do aktualnego miejsca i stanu.

Na dzień bilansowy zapasy wycenia się w cenie nabycia/ kosztach wytworzenia lub też według wartości netto możliwej do uzyskania – w zależności od tego, która z kwot jest niższa.

Zarówno koszt wyburzenia jak i wartość księgowa netto budynku na moment wyburzenia powinny zostać skapitalizowane w wartości zapasów.

UWAGA: Takie podejście ma jednak uzasadnienie tylko i wyłącznie wtedy, kiedy zakup nieruchomości do wyburzenia jest ujęty w pierwotnym planie inwestycyjnym. Gdyby spółka posiadała od dłuższego czasu nieruchomość i wykorzystywałaby ją w swojej działalności, to koszt wyburzonego budynku byłby kosztem okresu.

Rozpoczęcie procesu komercjalizacji w trakcie budowy, bądź uzyskanie pozwolenia na użytkowanie częściowo wynajętego już nowego budynku, nie powinno powodować zmiany klasyfikacji z zapasów na nieruchomość inwestycyjną, o ile pozostają niezmiennie pierwotne intencje kierownictwa dotyczące jak najszybszej sprzedaży w celu realizacji zysku dewelopera.

RÓŻNICE DO PAS

Nie zidentyfikowano istotnych różnic.

ACCOUNTING COMMENTARY

NOTE: It should be underlined that the question of classification of a particular building in the developer's financial statements as inventory or investment property is very often controversial and difficult to determine. As a rule, project development companies often plan the quickest possible sale, but the building in the period of looking for a buyer is rented to tenants. A question arises therefore if it is still inventory or investment property?

In our view, in the above case the fact of the company classifying the particular property intended for sale as inventory or investment property should be decided by the specifics of the business model which the company uses and the purpose of the building.

Due to this fact, if the company is a typical developer focused on earning "developer's profit" as quickly as possible, the constructed property with the intention of sale should be classified as inventories.

If the company based its business model on the execution of the building process and then rents the building with the purpose of capital appreciation, and sells it only in the case it finds a motivated buyer offering a good price, such a real estate should be classified as an investment property.

The question of presentation of the property in the developer's financial statements is therefore the question of judgement of the management, which should be disclosed in additional information accompanying the financial statements.

In our view, the key to define the initial classification of the acquired property is a business model of the company and the management's intentions towards the newly constructed building.

The business model of the developer is based on quick sale in order to earn developer's profit what is in line with the current intentions of the management towards the constructed office building.

Due to this fact, the acquisition of the property (land and building) in order to demolish it, erect a new building and sell to earn "developer's profit" suggests that the acquired assets should be classified as inventories due to the fact that they are assets in production intended for sale in the course of ordinary business activity (IAS 2.6).

Pursuant to IAS 2, initially acquired assets should be recognized at cost of purchase increased by the costs of bringing the inventories to their present location and condition.

As at the balance sheet date, inventories will be measured at the lower of cost and net realizable value.

The cost of demolition as well as the net book value of the building at the time of demolition should be capitalized as the value of inventories.

NOTE: Such approach is justified only when the acquisition of the property for demolition is assumed in the initial investment plan. If property had been used for a longer in ordinary business activity, the cost of the demolished building would be the cost of the period.

The launch of the process of commercialization during the construction or obtaining the occupancy permit of the partially rented new building does not change the classification from inventories to investment property as long as the primary intentions of the management concerning the quick sale in order to obtain developer's profit remain unchanged.

DIFFERENCES WITH REGARD TO PAS

No significant differences were identified.

1.2. Nabycie gruntu i poniesienie wstępnych kosztów inwestycji

Developer pozyskał kilka działek gruntu przeznaczonych pod zabudowę. Na podstawie stworzonego biznes planu planował inwestycję w obiekty usługowe, które zamierzał następnie wynająć lokalnym najemcom. Przystępując do tego procesu poniósł wstępne koszty, m.in. analizy opłacalności wdrożenia projektu (tj. przed podjęciem decyzji w sprawie jego realizacji), analizy możliwości realizacji projektu z technicznego oraz formalno-prawnego punktu widzenia, badania przydatności gruntów pod inwestycje, a także koszty przygotowania gruntu pod budowę, koszty opinii prawnych, doradztwa, sporządzenia dokumentacji technicznych oraz dokumentacji projektowej związanej z tą inwestycją. Następnie zarząd spółki deweloperskiej, po analizie wszystkich danych, podjął decyzję o zaniechaniu projektu ze względu na niezadowalającą przewidywaną stopę zwrotu z inwestycji.

Jakie implikacje księgowe oraz podatkowe niesie ze sobą nabycie gruntu i poniesienie wspomnianych kosztów początkowych?

KOMENTARZ PODATKOWY

W kontekście tego przypadku kluczowe znaczenie ma podatkowa klasyfikacja danego wydatku jako wydatku przedinwestycyjnego (zaliczane do kosztów podatkowych jako koszt pośredni) bądź wydatku bezpośrednio związanego z inwestycją (zaliczane do wartości początkowej środka trwałego). Na gruncie UPDOP [art. 4a pkt 1] inwestycja definiowana jest jako środki trwałe w budowie w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Stosownie do istniejącej linii interpretacyjnej można pokusić się o następujący opis charakterystyki wydatku przedinwestycyjnego: jest to wydatek o charakterze ogólnym (np. analizy dotyczące wykonalności inwestycji, potencjalnych źródeł finansowania) i nie jest możliwe jego przypisanie do danego środka trwałego. Dopiero na podstawie rezultatu poniesionych wydatków tego rodzaju, podatnik podejmuje decyzje co do swojej dalszej działalności gospodarczej – tj. rozpoczęcia inwestycji lub nie. Wydatki te ponoszone są w ramach polityki gospodarczej danego podmiotu - chronią ten podmiot przed wadliwym gospodarowaniem pieniędzmi. Poniżej przedstawiono przykłady różnego rodzaju wydatków przedinwestycyjnych.

Przykładowe wydatki przedinwestycyjne

- Koszt opracowania kompletu dokumentów i wniosku o dofinansowanie z Funduszu Spójności przedsięwzięcia "Zapewnienie prawidłowej gospodarki ściekowej" (Studium Wykonalności przedsięwzięcia; analiza finansowo-ekonomiczna przedsięwzięcia).
- Wydatki na dzierżawę gruntu na którym będzie realizowana inwestycja (niezależne od inwestycji, ponoszone na podstawie umowy dzierżawy).
- Badanie przydatności gruntów pod inwestycje.
- Koszty podróży własnych pracowników (delegacji, opłat za hotele, konsumpcję, bilety lotnicze, organizacji spotkań z potencjalnymi kontrahentami w wynajętych salach konferencyjnych w hotelach) ponoszone w związku z realizowaną inwestycją mającą na celu rozbudowę zakładu poprzez zakup maszyn i urządzeń, budowę nowej hali produkcyjnej oraz zaplecza technicznego (pod warunkiem że mają charakter ogólny i nie można ich przyporządkować do konkretnego wybranego oferenta).
- Analizy opłacalności wdrożenia projektu (tj. przed podjęciem decyzji w sprawie jego realizacji) oraz analiza możliwości realizacji projektu z technicznego oraz formalno-prawnego punktu widzenia.

1.2. Acquisition of land and incurring initial costs of a development project

The developer acquired several plots of land for development of commercial building which according to the business plan should be rented to local tenants. When starting this process, the developer incurred initial costs, such as the analysis of project implementation viability (i.e. prior to making the decision to execute the project) and the analysis of project execution feasibility from the technical, formal and legal point of view, tests of land suitability for investments, costs of preparing land for construction, costs of legal opinions, advisory, drawing up technical documentation, design documentation related to the project. Then the developer's management board, having analysed all the data, made a decision to abandon the project due to unsatisfactory expected rate of return on investment.

What are the accounting and tax implications of land acquisition and incurring initial project cost?

TAX COMMENTARY

In the context of this case, the key issue is the tax classification of the particular expense as a pre-investment expense (classified to tax costs as indirect costs) or expense directly related to the investment (capitalised within the initial value of the fixed asset). Pursuant to the CIT Act [article 4a, point 1], the investment is defined as fixed asset under construction in the understanding of the Accounting Act.

According to the existing interpretation approach, one may attempt to describe the characteristics of the pre-investment expense as an expense of a general character (e.g. analyses of investment feasibility, potential sources of financing), and it is impossible to allocate it to a particular fixed asset. On the basis of the outcome of the incur expenses of that type, the tax payer makes a decision concerning commencement of the investment project or not. These expenses are incurred in line with the economic policy of a particular entity; they protect the entity against inefficient management of financial resources. Below are presented various types of pre-investment and investment expenses.

Example of pre-investment expense

- Cost of drawing up a complete set of documents and an application for subsidy from the Cohesion Fund for the project "Ensuring effective sewage management" (project Feasibility Study; project financial and economic analysis).
- Expenses on land lease on which the investment will be executed (regardless of the investment, incurred pursuant to a lease agreement).
- Tests of land suitability for investments.
- Travel expenses of developer's employees (business trips, hotel costs, catering, airline tickets, organization of meetings with potential clients in rented hotel conference rooms) incurred with respect to the executed project aimed at expansion of the plant by purchase of machinery and equipment, construction of a new production plant and technical facilities (provided that they have a general character and they cannot be allocated to any particular offeror).
- Analysis of project profitability assessment (i.e. prior to making the decision to execute it or not) and the analysis of project execution feasibility from the technical, formal and legal point of view.

Przykładowe wydatki bezpośrednio związane z inwestycją

- Koszty odsetek od pożyczek/kredytów, koszty prowizji bankowych, zrealizowanych różnic kursowych od kredytów/pożyczek finansujących.
- Zakup gruntu oraz prace związane z inwestycją.
- Wydatki osobowe wynagrodzenia, świadczenia na rzecz pracowników.
- Koszty podróży służbowych i rzeczowe (materiały, energia) wewnętrznej jednostki organizacyjnej powołanej dla realizacji projektu.
- Koszty osobowe bezpośrednio tj. koszty wynagrodzeń, narzutów na wynagrodzenia, delegacji związanych z inwestycjami i inne koszty pracowników zaangażowanych w proces wytwarzania środka trwałego.
- Koszty opinii prawnych, doradztwa, sporządzenia dokumentacji technicznych, dokumentacji projektowej związanej z konkretną inwestycją/modernizacją, które są związane z realizacją projektu inwestycyjnego.
- Koszty mediów zużytych w procesie wytwarzania środka trwałego w części przypadającej bezpośrednio na wytworzenie środka trwałego.
- Koszty wdrożenia i montażu środka trwałego oraz dostosowania składnika majątku do indywidualnych potrzeb Spółki.
- Koszty nadzoru nad projektem inwestycyjnym.
- Koszty pełnienia funkcji doradcy technicznego, handlowo-prawnego w procesie wyboru realizatora budowy nowych mocy wytwórczych.
- Koszty ekspertyz na temat wpływu na krajowy system elektroenergetyczny nowych bloków.
- Koszty wykonania dokumentacji do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego oraz koszty wykonania operatu wodnoprawnego na pobór wody z rzek.
- Koszty weryfikacji prognozy poziomu hałasu w środowisku po uruchomieniu nowej inwestycji.

W zakresie wydatków zaliczanych do przedinwestycyjnych, deweloper ma prawo odnieść je w koszty podatkowe w dacie poniesienia. Z kolei wydatki o charakterze inwestycyjnym w tym przypadku zostaną rozpoznane jako tzw. koszty zaniechanych inwestycji w dacie zbycia inwestycji lub likwidacji [art. 15 ust. 4f UPDOP]. Deweloper musi jednak udowodnić, że wydatki te mają związek z prowadzoną przez niego działalnością, decyzja o rozpoczęciu inwestycji była racjonalna, a rezygnacja była uzasadniona ważnymi okolicznościami. Po wielu kontrowersjach za datę likwidacji inwestycji uznaje się obecnie również decyzję podatnika o trwałym wykreśleniu (usunięciu) z ewidencji aktywów środka trwałego w budowie.

KOMENTARZ KSIĘGOWY

W przypadku, gdy nabycie gruntu nastąpiło w momencie, kiedy jego przeznaczenie nie było jeszcze przesądzone, bądź deweloper planuje czerpanie korzyści z jego wynajmu, nieruchomości ta powinna zostać zaklasyfikowana jako nieruchomości inwestycyjna - zgodnie z MSR 40.8b.

Nieruchomość powinna zostać początkowo ujęta w cenie nabycia, a następnie na dzień bilansowy wyceniona, w zależności od wybranego przez spółkę modelu do wartości godziwej bądź wykazana w cenie nabycia pomniejszonej o potencjalny odpis z tytułu utraty wartości. Spółka powinna w polityce rachunkowości wskazać model zastosowany do wyceny nieruchomości inwestycyjnej.

Example of expenses directly connected with the investment

- Costs of loan interests, costs of bank commissions, realized loan exchange differences.
- Acquisition of land and works connected with the project.
- Staff costs, salaries, employee benefits.
- Costs of business trips and tangible costs (materials, energy) of the internal organizational unit established to execute the project.
- Direct personnel cost i.e. staff costs, salary overheads, business trips related to investment projects and other costs of staff engaged in the process of production of the fixed asset.
- Costs of legal opinions, advisory, drawing up technical documentation, design documentation related to the particular project/modernization, which are connected with the execution of the investment project.
- Costs of utilities used in the process of production of the fixed asset in part allocated directly to the production of the fixed asset.
- Costs of implementation and assembly of the fixed asset and adaptation of the asset to individual needs of the company.
- Costs of the investment project supervision.
- Costs of a technical, trade and legal advisor in the process of selecting the contractor for construction of new production capacities.
- Costs of expert opinions regarding the impact on the national power system of new blocks.
- Costs of drawing up documentation in order to obtain the permit under Water Management Act and the costs of drawing up water quality impact assessment for drawing water from rivers.
- Costs of verifying the forecast noise level in the environment after launching the new project.

In terms of expenses classified as pre-investment, the developer has the right to allocate them to tax deductible costs on the date of being incurred. In turn, investment expenses in the above case will be classified as the so-called costs of discontinued investments on the date of its sale or liquidation [article 15, clause 4f of the CIT Act]. However, one must prove that the expenses are connected with the relevant business activity, the decision to launch the investment was rational, and the discontinuation was justified by important circumstances. After numerous controversies, the date of project liquidation is currently also considered at the point of decision of the tax payer to permanently eliminate (liquidate) the fixed asset under construction from the asset register.

ACCOUNTING COMMENTARY

If the acquisition of land occurred at the time when its purpose was still uncertain, or the developer is planning to draw benefits from rental activity (as is in this case), the land should be classified as an investment property under IAS 40.8b.

The land should be initially recognized at the acquisition cost (increased by transaction cost) and subsequently valued as of the balance sheet date in accordance with the chosen model: fair value or cost less impairment write-off. The valuation model should be explicitly mentioned in the accounting policy of the entity.

Jakiegokolwiek koszty wstępne poniesione przed momentem, kiedy realizacja inwestycji była przez kierownictwo oceniana na bazie racjonalnych przesłanek jako prawdopodobna, powinny zostać odniesione w wynik, w ciężar kosztów operacyjnych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

RÓŻNICE DO PAS

Nie zidentyfikowano istotnych różnic.

1.3. Księgowe ujęcie prawa wieczystego użytkowania gruntu

Spółka "Developer 2" nabyła prawo wieczystego użytkowania gruntu, na którym planuje wybudować budynek biurowy, który następnie zamierza skomercjalizować i wynająć. Kierownictwo na obecną chwilę nie rozważa szybkiej sprzedaży budynku w celu realizacji "zysku dewelopera", ale liczy na długoterminowy wzrost wartości budynku.

Jak posiadanie takiego prawa użytkowania wieczystego gruntu powinno zostać odzwierciedlone w sprawozdaniu finansowym spółki "Developer 2"?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Ujęcie prawa wieczystego użytkowania gruntów jest jedną z najbardziej kontrowersyjnych kwestii w zakresie sprawozdawczości finansowej w Polsce z uwagi na brak precyzyjnych uregulowań tego zagadnienia w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej.

Naszym zdaniem, według MSSF prawo wieczystego użytkowania gruntów powinno być traktowane jako leasing operacyjny. Przede wszystkim wynika to z faktu, że zgodnie z MSR 17.4 zawarta pomiędzy państwem a podmiotem umowa użytkowania gruntu spełnia definicję umowy leasingowej, która stwierdza, że jest to umowa, na mocy której w zamian za opłatę lub serię opłat, leasingodawca przekazuje leasingobiorcy prawo do korzystania z określonego składnika aktywów przez uzgodniony okres czasu (aktualizacja KIMSF, maj 2012).

O charakterze tej formy leasingu jako leasingu operacyjnego świadczą natomiast dwie kolejne przesłanki.

Po pierwsze, ze względu na fakt, że grunt ma co do zasady nieograniczony okres ekonomicznej użyteczności, to mało prawdopodobnym jest, aby okres, na który "Developer 2" nabył prawo wieczystego użytkowania stanowił jego większość, co potwierdza, że zasadniczo nie nastąpiło przeniesienie całego ryzyka i korzyści wynikających z posiadania tego aktywa.

Po drugie, ze względu na fakt, że opłaty za prawo wieczystego użytkowania w długim okresie czasu podlegają wahaniam (powiązane są z wartością rynkową wspomnianego gruntu), to nie mogą one być składową bieżących minimalnych opłat leasingowych, na bazie których ujmowany i wyceniany jest leasing finansowy.

W związku z tym, wydatki poniesione z tytułu nabycia takiej formy leasingu bądź nadwyżka pierwszej opłaty nad opłatą roczną, powinny być traktowane w bilansie jako przedpłacone opłaty leasingowe i rozliczane przez okres trwania leasingu w rachunku z całkowitych dochodów w ciężar kosztów operacyjnych. Sugeruje się, aby takie przedpłacone opłaty klasyfikować jako wartości niematerialne albo pozostałe aktywa.

Any initial costs incurred before the moment when the execution of the project was assessed by the management as feasible on the rational grounds, should be recognized as operating expenses in the statement of comprehensive income.

DIFFERENCES WITH REGARD TO PAS

No significant differences were identified.

1.3. Accounting recognition of perpetual usufruct right to land

Company "Developer 2" acquired the perpetual usufruct right to land to erect an office building which afterwards will be commercialized and let to the tenants. The management is not considering the quick sale of the building in order to earn "developer's profit" but hopes for a long-term appreciation of the building market value.

How should the perpetual usufruct right to land be accounted for in the financial statement of company "Developer 2"?

ACCOUNTING COMMENTARY

Accounting for the perpetual usufruct right to land is one of the most controversial issues within financial reporting. This is due to the lack of precise regulation of that issue in the International Financial Reporting Standards.

In our view, according to IFRS, perpetual usufruct right to land should be treated as an operating lease. This results, above all, from the fact that according to IAS 17.4, land usufruct contract concluded between the state and entity fulfils the definition of a lease contract which states that it is a contract under which, in return for a fee or a series of fees, the lessor transfers to the lessee the right to use the particular asset for an agreed period of time (IFRIC update, May 2012).

The character of this form of leasing as an operating leasing is supported by two other conditions.

Firstly, due to the fact that the land has usually unlimited useful economic life, it is unlikely that the period for which "Developer 2" acquired the perpetual usufruct right constitutes its majority. This confirms that basically the substantial risk and benefits resulting from possession of this asset were not transferred to the lessee i.e. "Developer 2".

Secondly, due to the fact that the fees for the perpetual usufruct right in the long-term period are subject to fluctuations (they are directly linked to market value of the land), they cannot be a component of the present value of minimum lease payments on the basis of which finance lease is defined and valued.

Due to the above, acquisition cost of right or the surplus of the first fee over the annual fee for the perpetual usufruct right should be treated in statement of financial position as prepaid leasing payments and expensed through the period of leasing as operating expenses in the statement of comprehensive income. It is suggested that such prepaid payments should be classified as intangible or other assets.

Należy jednak pamiętać, iż prawo wieczystego użytkowania gruntu, które jest leasingiem operacyjnym, można w pewnych przypadkach klasyfikować jako leasing finansowy. Taką możliwość daje nam MSR 17.19, który mówi, że stosownie do MSR 40 leasingobiorca może zaliczyć udziały w nieruchomości, które posiada w postaci leasingu operacyjnego, do nieruchomości inwestycyjnych. W takim przypadku udział w nieruchomości ujmuje się tak, jak gdyby stanowił on leasing finansowy oraz, dodatkowo, do tego składnika aktywów stosuje się model wyceny według wartości godziwej.

Wówczas prawo wieczystego użytkowania jest ujmowane jako aktyw w wartości niższej z dwóch: wartości godziwej oraz wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Kwota aktywa powiększona jest o wstępne koszty poniesione w związku z transakcją (wstępna opłata do gminy, ewentualnie cena nabycia prawa od strony trzeciej) ujmowaną równoważnie jako zobowiązania z tytułu leasingu w sprawozdaniu z sytuacji finansowej spółki.

RÓŻNICE DO PAS

Według polskich standardów rachunkowych prawo wieczystego użytkowania gruntów stanowi środek trwały.

Wartość początkową prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowi cena jego nabycia. Wartość początkową wyznacza się w zależności od sposobu jego nabycia.

W przypadku nabycia prawa wieczystego użytkowania gruntów np. od jednostki samorządu terytorialnego (urzędu gminy, urzędu miasta), za wartość początkową tego prawa przyjmuje się zapłaconą pierwszą opłatę pobieraną za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Wartość początkową tak nabytego prawa wieczystego użytkowania gruntów zwiększają koszty transakcyjne zakupu, do których zalicza się m.in.: opłaty notarialne, opłaty za wpis w księdze wieczystej, itp.

Z kolei w przypadku nabycia prawa wieczystego użytkowania na rynku wtórnym od dotychczasowego jego posiadacza, wartością początkową będzie cena zakupu powiększona o koszty poniesione w związku z jego nabyciem (np. koszty opłat notarialnych).

W sytuacji, gdy jednostka nabędzie prawo wieczystego użytkowania gruntu nieodpłatnie, spółka "Developer 2" zalicza wartość nabytego nieodpłatnie prawa do aktywów oraz rozliczeń międzyokresowych przychodów i ujmuje w wynik przez okres jego użytkowania. Prawo użytkowania podlega amortyzacji bilansowej przez okres jego użytkowania.

UWAGA: Prawo wieczystego użytkowania gruntu, traktowane przez ustawę o rachunkowości jako środek trwały spełnia także definicję nieruchomości zgodnie z art. 3.1.15. W przypadku, kiedy nieruchomość ta spełnia definicję nieruchomości inwestycyjnej, to prawo to może być wyceniane na dzień bilansowy do wartości godziwej.

However, the perpetual usufruct right to land which is an operational lease may be in certain cases classified as a finance lease. IAS 17.19 states that according to IAS 40, the lessee may classify the shares in a property, which he holds an operating lease, to an investment property. In this case, share in a property is classified as if it was finance lease and, additionally, this asset is valued on the basis of fair value model.

Then the perpetual usufruct right is recognised as an asset with the value lower of the two: fair value and the present value of minimum lease payments. The amount of the asset is increased by initial costs incurred in relation to the transaction (initial payment to the commune, possibly price of purchase of the right from a third party) booked in correspondence with a lease liability in the statement of financial position of the Entity.

DIFFERENCES TO PAS

According to Polish Accounting Standards, perpetual usufruct right to land constitutes a fixed asset.

The initial value of the perpetual usufruct right to land constitutes its acquisition cost. The initial value is set depending on the manner of its purchase.

In case of acquiring the perpetual usufruct right to land, e.g. from the local government unit (commune office, town office), the initial value of this right is assumed to be the first fee paid for granting the land in perpetual usufruct.

The initial value of the acquired perpetual usufruct right to land is increased by the transaction cost which includes among others: notarial fees, fees for entry in the land and mortgage register, etc.

In turn, when acquiring the perpetual usufruct right to land on a secondary market from its current possessor, the initial value will be the price of purchase increased by the costs incurred in relation to its purchase (e.g. costs of notarial fees).

However, in the situation when entity acquires the perpetual usufruct right to land free of charge, the company "Developer 2" recognises the value of the right in both the assets and deferred income and recognizes both depreciation and income over the period of its use.

NOTE: It should be also noted that the perpetual usufruct right to land, treated by the Accounting Act as a fixed asset, also fulfils the definition of the property under article 3.1.15. If this property fulfils the definition of investment property, this right can be valued as at the balance sheet using the fair value model.

1.4. Wniesienie gruntu w formie aportu niepieniężnego w spółce kapitałowej

Spółka A i B planują zrealizować inwestycję mieszkaniową w formie "joint venture", w ramach powołanej przez nich spółki specjalnego przeznaczenia (ang. Special Purpose Vehicle, dalej "SPV"), w której posiadają po 50% udziałów. SPV jest spółką kapitałową (sp. z o. o.). Umowa spółki spełnia definicję wspólnego przedsięwzięcia, zgodną z MSSF 11.

SPV posiada zarejestrowany kapitał zakładowy w postaci 1.000 udziałów o wartości nominalnej 100 PLN każdy.

Spółka A wniosła do SPV, w formie aportu niepieniężnego, grunt o wartości rynkowej 5.000.000 PLN, którego wartość bilansowa na dzień wniesienia wynosiła 4.000.000 PLN.

Spółka B wniosła do SPV, w formie wkładu pieniężnego, 5.000.000 PLN.

Jak powyższe wniesienie aportu pieniężnego oraz niepieniężnego powinno zostać odzwierciedlone w sprawozdaniu finansowym spółek wnoszących oraz SPV?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Ujęcie aportu w spółce A wnoszącej aport niepieniężny

MSSF nie precyzują szczegółowo sposobu ujęcia aportu niepieniężnego. W związku z tym musimy kierować się tutaj zasadami ogólnymi zawartymi przede wszystkim w MSR 16, MSR 27, MSR 28 oraz MSSF 11.

Wspólnik wspólnego przedsięwzięcia ujmuje swój udział w jednostkowym sprawozdaniu finansowym na bazie MSR 27, czyli w cenie nabycia, lub jako instrumenty finansowe zgodnie z MSR 39. Wybór dokonany przez kierownictwo powinien być jasno wykazany w polityce rachunkowości spółki. Dla celów dalszych rozważań przyjmujemy, że spółka wybrała pierwszy ze wspomnianych modeli.

Zgodnie z definicją zawartą w MSR 16.4, cena nabycia lub koszt wytworzenia jest kwotą zapłaconych środków pieniężnych lub ich ekwiwalentów lub wartością godziwą innych dóbr przekazanych z tytułu nabycia składnika aktywów w momencie jego nabycia lub wytworzenia.

Koszt nabycia udziałów jest wydanie majątku w postaci nieruchomości, której wartość godziwa wynosi 5.000.000 PLN i w takiej wysokości spółka powinna rozpoznać udziały we wspólnym przedsięwzięciu. Różnica pomiędzy wartością godziwą udziałów a wartością księgową wydanego majątku powinna zostać odniesiona w wynik bieżącego okresu pod warunkiem, że transakcja taka ma treść ekonomiczną. W przypadku, kiedy transakcja nie ma treści ekonomicznej, spółka powinna początkowo wykazać udziały w wartości księgowej wydanego majątku, co nie będzie powodowało konieczności odniesienia różnicy pomiędzy wartością godziwą a wartością księgową wydanego majątku w wynik bieżącego okresu.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, wspólnik wspólnego przedsięwzięcia ujmuje swój udział jako inwestycję i rozlicza tę inwestycję przy użyciu metody praw własności - zgodnie z MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólne przedsięwzięcia.

1.4. Contributing land in form of in-kind contribution to a capital company

Companies A and B are planning to execute a residential project in a form of a "joint venture" within as a special purpose vehicle (further "SPV") in which they hold 50% of share each. The SPV is a capital company (Sp. z o.o. - limited liability company). Its articles of association fulfil the definition of a joint venture according to IFRS 11.

The SPV has a registered share capital in the form of 1,000 shares with the nominal value of PLN 100 each.

Company A made an in-kind contribution to SPV in a form of land with the market value of PLN 5,000,000. The carrying value of land at the day of contribution was PLN 4,000,000.

Company B made a financial contribution to SPV in a form of cash in the amount of PLN 5,000,000.

How should the above financial and in-kind contributions be reflected in the financial statements of the contributing companies and the SPV?

ACCOUNTING COMMENTARY

Approach to the contribution in company A which made in-kind contribution

IFRS do not specify in detail the method of recognition of in-kind contributions. Due to this fact, we must follow general rules included primarily in IAS 16, IAS 27, IAS 28 and IFRS 11.

A partner in a joint venture recognizes his share in a stand-alone financial statement on the basis of IAS 27 i.e. at cost or as a financial instrument in accordance with IAS 39. The choice made should be explicitly pointed out in the accounting policy of the Entity. For the purposes of further considerations we assume that the shares are recognized at cost.

According to the definition included in the IAS 16.4, the cost is the amount of cash or cash equivalents paid or the fair value of the other consideration given to acquire an asset at the time of its acquisition or construction.

The cost of purchase of shares is the release of the assets in the form of land, of which the fair value is PLN 5,000,000 and at this value the company should recognize its shares in the joint venture. The difference between the fair value of shares and the carrying amount of the released asset should be included as an income of the current period in the statement of comprehensive income provided that the transaction has an economic substance. If the transaction does not have an economic substance, the company should recognize the shares in the carrying amount of the released assets, which will not cause the necessity to include the difference between the fair value and the book value of the released assets in the statement of comprehensive income.

In the consolidated financial statements a partner in a joint venture initially recognizes the investment at cost and subsequently measures the investment using equity method under IAS 28.

Zgodnie z MSR 28 metoda praw własności jest to taka metoda rachunkowości, według której inwestycja jest początkowo ujmowana według kosztu, a następnie po dniu nabycia jej wartość jest korygowana odpowiednio o zmianę udziału inwestora w aktywach netto jednostki, w której dokonano inwestycji. Zysk lub strata inwestora obejmuje jego udział w zysku lub stracie jednostki, w której dokonano inwestycji, a inne całkowite dochody inwestora obejmują jego udział w innych całkowitych dochodach jednostki, w której dokonano inwestycji.

Adekwatnie do powyższego spółka powinna ująć udziały w nowo nabytym podmiocie w wartości początkowej równej kosztowi ich nabycia.

Zgodnie z definicją zawartą w MSR 16, cena nabycia lub koszt wytworzenia jest kwotą zapłaconych środków pieniężnych lub ich ekwiwalentów lub wartością godziwą innych dóbr przekazanych z tytułu nabycia składnika aktywów w momencie jego nabycia lub wytworzenia.

UWAGA: Ze względu na istotne różnice w ujęciu, każda transakcję w formie niepieniężnego aportu powinna zostać przeanalizowana pod kątem jej treści ekonomicznej.

Ujęcie aportu w spółce B wnoszącej aport pieniężny

W przypadku spółki wnoszącej aport pieniężny, ceną nabycia udziałów będzie kwotą zapłaconych środków pieniężnych lub ich ekwiwalentów w momencie jego nabycia czyli kwota 5.000.000 PLN zapłacona w gotówce.

Ujęcia aportu w sprawozdaniu finansowym SPV

SPV powinna rozpoznać z tytułu wniesienia środków pieniężnych oraz majątku (gruntu) kapitał w wysokości 10.000.000 PLN. Z racji tego, że wartość nominalna kapitału podstawowego wynosi 100.000 PLN, kwota nadwyżki, czyli 9.900.000 PLN powinna zostać odniesiona w pozycję pozostałych kapitałów.

RÓŻNICE DO PAS

Poniższe podejście oparte jest o interpretację Ministerstwa Finansów DR1/502/336-1/DBX/2014 z dnia 20 stycznia 2015 roku.

Jak już wspomniano powyżej, pojęcie aportu niepieniężnego nie zostało dotychczas zdefiniowane w obowiązujących przepisach prawnych regulujących wnoszenie aportów, tj. w kodeksie spółek handlowych (KSH), ustawie o rachunkowości (UoR), ustawie o podatku od towarów i usług, ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tym samym, w rozstrzygnięciu tego typu kwestii należy posilkować się orzecznictwem sądowym oraz decyzjami administracyjnymi nie mającymi charakteru prawa stanowionego, jak np. wytyczne Ministerstwa Finansów czy interpretacje organów podatkowych.

Ujęcie aportu w sprawozdaniu spółki A, która wnosi aport niepieniężny

W świetle ustawy o rachunkowości udziały objęte przez jednostkę w innej spółce kapitałowej stanowią składnik majątku zaliczany generalnie do długoterminowych aktywów finansowych, które ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia według ceny nabycia albo kosztu wytworzenia, jeżeli koszty przeprowadzenia transakcji nie są istotne.

Objęte w zamian za wkład niepieniężny (grunt) udziały ujmuje się pierwotnie w wartości wynikającej z umowy (w istocie stanowiącej ich cenę rynkową) na przeznaczonym do tego koncie długoterminowych aktywów finansowych. Równoległe, powinno nastąpić wyksięgowanie wartości bilansowej poszczególnych składników majątku jednostki wniesionych do nowoutworzonej spółki jako wkład rzeczowy.

Pursuant to IAS 28, the equity method is an accounting method whereby the investment is initially recognized at cost and adjusted thereafter for the post-acquisition change in the investor's share of net assets of the investee. Investor's profit or loss includes his share in the profit or loss of the investee, and other comprehensive income of the investor covers his share in other comprehensive income of the investee.

Taking the above into consideration, the company should initially recognize the shares in the company in the consolidated financial statement at the cost of their acquisition.

According to the definition included in the IAS 16, the price of purchase or cost of production is the amount of paid financial resources or their equivalents, or the fair value of other goods transferred for the acquisition of an asset at the time of its purchase or production.

NOTE: Due to material differences regarding recognition approach, every transaction in a form of in-kind contribution should be analyzed from the perspective of its economic substance.

Approach to the contribution in company B which made financial contribution

In the case of the company making the financial contribution, the price of the purchase of shares will be the amount of paid cash at the time of the purchase, i.e. the amount of PLN 5,000,000.

Approach to the contribution in the financial statements of SPV

SPV should recognize the equity in the amount of 10,000,000 from the contributed financial resources and the assets. Due to the fact that the nominal value of the share capital is PLN 100,000, the surplus amount, i.e. PLN 9,900,000 should be included in the other reserves in the equity section of the financial statements.

DIFFERENCES TO PAS

The approach presented below is based on the interpretation of the Ministry of Finance DR1/502/336-1/DBX/2014 of January 20, 2015.

As discussed above, the concept of in-kind contribution has not been defined in the binding legal regulations which govern contributions, i.e. in the Code of Commercial Companies (CCC), Accounting Act (AA), VAT Act, CIT Act and PIT Act. Therefore, when settling such issues, one should support oneself with court judicial and administrative decisions which do not have a character of codified law, like e.g. guidelines of the Ministry of Finance or interpretations of tax authorities.

Approach to the contribution in the statement of company A which made in-kind contribution

In the light of the Accounting Act, shares acquired by an entity in another capital company constitute an asset included generally in long-term financial assets. Such assets are recognized in the accounting books on the day of their acquisition at cost if the costs of carrying out the transaction are irrelevant.

Shares acquired in exchange for in-kind contribution (plot of land) are classified primarily in the value resulting from the articles of association (actually being their market value) on the account of long-term financial assets allocated for that purpose. Simultaneously, the Entity A should derecognise the carrying amount of assets contributed to the newly established company as in-kind contribution.

Różnicę między wyższą ceną rynkową udziałów (wynikającą z umowy spółki i wyceny), a niższą ceną ich nabycia, (odpowiadającą wartości księgowej wkładu), naszym zdaniem powinno się odnieść na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny.

Dzięki takiemu ujęciu operacji gospodarczych w księgach rachunkowych, zmiana struktury aktywów jednostki wskutek wniesienia do nowoutworzonej spółki wkładów niepieniężnych (nieruchomości) w zamian za udziały nie wpłynie na wynik finansowy tej jednostki.

UWAGA 1: Problem wyceny wartości początkowej składników majątkowych otrzymanych w formie aportu nie jest uregulowany wprost w ustawie o rachunkowości. Oznacza to, że wartość początkowa powinna wynikać z informacji przedstawionych przez wspólnika wnoszącego przedsiębiorstwo i być wskazana w umowie spółki z o. o. Jeśli wspólnik sam określa wartość wkładu, to wartość wkładu powinna opierać się na cenach rynkowych.

UWAGA 2: Alternatywnym dopuszczalnym podejściem jest ujęcie udziałów w wartości księgowej wydanego majątku. Jest to podejście uważane za bezpieczniejsze, ponieważ nie zwiększa kapitałów własnych jednostki wnoszącej aport, w szczególności kiedy jest ona np. jedynym lub dominującym udziałowcem nowej jednostki (SPV).

Ujęcie aportu w spółce B, wnoszącej wkład pieniężny

Spółka B rozpozna na dzień wniesienia aportu pieniężnego, w pozycji długoterminowych aktywów finansowych, udziały w spółce SPV w kwocie wniesionego aportu, czyli 5.000.000 PLN.

Udziały będą prezentowane na koniec każdego okresu sprawozdawczego w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Ujęcie aportu w sprawozdaniu SPV

Wartość nominalna udziałów spółki to 100.000 PLN. Księgowania związane z ujęciem aportu będą wyglądały następująco:

Wniesienie przez Spółkę B aportu pieniężnego

■ Dr Środki pieniężne 5.000.000 PLN
Cr Pozostałe rozrachunki 5.000.000 PLN

Wniesienie przez spółkę A aportu niepieniężnego

■ Dr Nieruchomość inwestycyjna 5.000.000 PLN
Cr Pozostałe rozrachunki 5.000.000 PLN

Zarejestrowanie kapitału przez sąd rejestrowy

■ Dr Pozostałe rozrachunki 100.000 PLN
Cr Kapitał podstawowy 100.000 PLN

Nabycie udziałów przez spółkę A i B w cenie wyższej niż cena nominalna tzw. "agio"

■ Dr Pozostałe rozrachunki 9.900.000 PLN
Cr Kapitał zapasowy z 9.900.000 PLN

Jakie są podatkowe konsekwencje wspomnianego powyżej aportu?

KOMENTARZ PODATKOWY

PDOP

Konsekwencje dla otrzymującego

Do przychodów podlegających opodatkowaniu nie zalicza się przychodów otrzymanych na utworzenie lub powiększenie kapitału zakładowego w spółce kapitałowej. Tym samym otrzymanie przez SPV aportu w postaci gruntu jak również wkładu pieniężnego nie będzie się wiązać z powstaniem obowiązku podatkowego w PDOP po stronie SPV.

The difference between the higher (resulting from the articles of association and valuation) market price of shares and the lower price of their purchase, reflecting the carrying amount of the contributed asset, in our view, should be recognized in valuation reserve in the equity section of the balance sheet.

Thanks to the abovementioned approach, the change in the structure of assets of the entity as a result of in-kind contribution (plot of land) made to the newly established company in exchange for shares, will not influence the financial result of the associate.

NOTE 1: The problem with determination of the initial value of assets received as in-kind contribution is not regulated directly in the Accounting Act. This means that the initial value should result from information presented by the contributing partner and should be indicated in the articles of association of the limited liability company. If the partner defines the value of the contribution by himself, the value of the contribution should be based on market prices.

NOTE 2: An alternative acceptable approach is recognition of shares in the carrying amount of the released assets. This approach is considered as more prudent since it does not increase the equity of the entity making the in-kind contribution, in particular when it is for example the only or dominating shareholder of a new entity (SPV).

Approach to the contribution in company B which made financial contribution

On the day of making the financial contribution, company B will recognize in the position of long-term financial assets the shares in SPV in the amount of contributed cash, i.e. PLN 5,000,000.

Shares will be presented at the end of each reporting period in the price of purchase decreased by potential impairment write-off.

Approach to the contribution in the financial statement of SPV

The nominal value of the company's shares is PLN 100,000. The booking connected with the approach to the in-kind contribution will look as follows:

Making a financial contribution by company B

■ Dr Financial resources PLN 5,000,000
Cr Other settlements PLN 5,000,000

Making an in-kind contribution by company A

■ Dr Investment property PLN 5,000,000
Cr Other settlements PLN 5,000,000

Registration of the share capital by the registry court

■ Dr Other settlements PLN 100,000
Cr Share capital PLN 100,000

Acquisition of shares by companies A and B at the price

■ higher than the nominal price of shares, the so-called "agio"
Dr Other settlements PLN 9,900,000
Cr Supplementary capital PLN 9,900,000

What are the tax consequences of aforementioned contributions?

TAX COMMENTARY

CIT

Consequences for the receiver

Taxable revenues do not include revenues received for establishing or increasing the share capital in a capital company. Thus the SPV receiving the in-kind contribution in the form of land, as well as the cash contribution will not trigger tax obligation on the side of SPV.

Konsekwencje dla wnoszącego

Objęcie udziałów w zamian za grunt. W przypadku wniesienia przez Spółkę A do SPV działki w formie aportu niepieniężnego i objęcie udziałów (akcji) w zamian za wkład niepieniężny w postaci gruntu, po stronie Spółki A (podmiotu wnoszącego aport) powstanie przychód podatkowy. Przychód powinien stanowić nominalną wartość udziałów (akcji) w SPV, objętych w zamian za wkład niepieniężny. Co prawda przepisy podatkowe odsyłają jednocześnie do art. 14 UPDOP stanowiącego, że przychodem z tego tytułu jest wartość określona przez strony w umowie jako cena zbycia, i jeżeli cena ta bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, organ może określić ten przychód w wysokości wartości rynkowej. Należy jednak mieć na uwadze, że zgodnie z wyrokiem NSA z 20 lipca 2015 r. (sygn. akt II FSK 1772/13), przychodem z tytułu objęcia udziałów (akcji) w zamian za aport jest wartość nominalna tych udziałów (akcji), nawet jeśli odbiega ona od wartości rynkowej aportu. Tym samym weryfikacja przez organy podatkowe wartości nominalnej udziałów w celu określenia wysokości podatku dochodowego jest niedopuszczalna.

Bez względu na powyższe, wartość przychodu do opodatkowania z tytułu aportu ulega pomniejszeniu o koszty jego uzyskania, które podatnik ma prawo rozpoznać na podstawie art. 15 ust. 1j UPDOP (w zależności od kwalifikacji wnoszonego aportem składnika majątku podatnika). Dodatkowo, zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt. 11 UPDOP do przychodów podatkowych nie zalicza się kwot i wartości stanowiących nadwyżkę ponad wartość nominalną udziałów (akcji) otrzymanych przy ich wydaniu i przekazanych na kapitał zapasowy.

Mając na uwadze fakt, że Spółka A:

- wniosła do SPV w formie aportu niepieniężnego działkę o wartości rynkowej 5.000.000 PLN, której wartość bilansowa na dzień wniesienia wynosiła 4.000.000 PLN,
- otrzymała w zamian udziały SPV o wartości nominalnej 4.000.000 PLN,
- różnica pomiędzy wartością rynkową gruntu a wartością bilansową gruntu została przekazana na kapitał zapasowy (agio) SPV - w spółce A nie wystąpi dochód do opodatkowania. Innymi słowy różnica pomiędzy wartością rynkową wnoszonego wkładu (gruntu) a wartością obejmowanych udziałów (akcji) nie będzie stanowić przychodu podatkowego.

Objęcie udziałów w zamian za gotówkę. W UPDOP brak jest przepisu określającego wysokość przychodu w przypadku objęcia udziałów / akcji w spółce kapitałowej w zamian za wkład pieniężny. Istniejące przepisy regulują jedynie zasadę określenia przychodu w przypadku objęcia udziału w zamian za wkład niepieniężny. Inaczej mówiąc, w momencie objęcia udziałów (akcji) SPV przez Spółkę B nie powstanie po jej stronie dochód podlegający opodatkowaniu. Dochód związany z objętymi udziałami / akcjami powstanie dopiero w momencie wypłaty dywidendy lub w momencie sprzedaży tych udziałów / akcji.

VAT

Wniesienie aportem gruntu do SPV stanowi, co do zasady, czynność opodatkowaną na zasadach ogólnych. Oznacza to, że dla tej czynności należy ustalić zarówno moment powstania obowiązku podatkowego, podstawę opodatkowania, jak i właściwą stawkę podatkową.

Consequences for the contributor

Acquisition of shares in exchange for land. If company A contributes to SPV a land in the form of in-kind contribution and in consequence acquires shares (stocks), taxable revenues will appear on the side of company A (the contributor). The revenues should be the nominal value of shares (stocks) of SPV acquired in exchange for the in-kind contribution. It must be noted that the tax regulations refer to article 14 of CIT Act which says that the revenue in such case is the value set forth by the parties in the contract as the price of sale and if the price without justified reasons significantly deviates from the market value of such objects or rights, the tax authority may define these revenue in the amount of the market value. However it must be remembered that according to the ruling of the Supreme Administrative Court of July 20, 2015 (case ref. no. II FSK 1772/13) the revenues for the acquisition of shares (stocks) in exchange for in-kind contribution is the nominal value of such shares (stocks) even if it deviates from the market value of the in-kind contribution and thus verification by tax authorities of the nominal value of shares in order to define the value of the income tax is not allowed.

Regardless of the above, the value of revenues to be taxed for the in-kind contribution is decreased by tax deductible costs which the taxpayer has the right to recognize under article 15, clause 1j of the CIT Act (depending on the qualification of the taxpayer's asset contributed in kind). Additionally, according to article 12, clause 4, point 11 of the CIT Act, taxable revenues do not include amounts and values being a surplus over the nominal value of shares (stocks) received upon their issuance and allocated to the supplementary capital.

Bearing in mind that Company A:

- made in-kind contribution to SPV, i.e. the plot of land with the market value of PLN 5,000,000 whose balance sheet value for the day of contribution was PLN 4,000,000,
- in exchange received shares in SPV with the nominal value of PLN 4,000,000,
- the difference between the land market value and the land balance sheet value was transferred to supplementary capital ("agio") of SPV, taxable income should not appear - taxable income should not appear. In other words the difference between the market value of the contribution made (land) and the value of acquired shares (stocks) will not constitute taxable revenues.

Acquiring shares in exchange for cash. The Act on Corporate Income Tax does not have a regulation defining the value of revenues in case of taking over shares / stocks in a capital company in exchange for a cash contribution. Existing provisions regulate only the rules of defining the revenues in case of taking over a share in exchange for in-kind contribution. In other words, at the time of taking over shares (stocks) of SPV by Company B, there will not appear taxable income on the side of Company B. Income connected with acquired shares / stocks will appear only at the time of paying out a dividend or at the time of selling the shares / stocks.

VAT

In-kind contribution in a form of a land to SPV constitutes as a rule the taxable activity under general rules. This means that for such activity it is necessary to precisely establish both the moment of appearing tax obligation, tax base as well as the applicable tax rate.

PCC

Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą podjęcia uchwały o podwyższeniu kapitału podstawowego spółki mającej osobowość prawną. Zobowiązaniem do zapłaty tego podatku jest SPV. Podstawą opodatkowania jest wartość, o którą podwyższono kapitał zakładowy, zatem agio nie będzie uwzględnione przy obliczaniu podstawy opodatkowania. Stawka podatku wynosi 0,5%. Dodatkowo SPV będzie zobowiązana do złożenia deklaracji w sprawie podatku PCC oraz obliczenia i wpłacenia podatku w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego z wyłączeniem: przypadków, gdy podatek jest pobierany przez notariusza.

1.5. Wyburzenie użytkowanego budynku w celu budowy nieruchomości inwestycyjnej przez dewelopera

Spółka "Deweloper 2" nabyła w roku 2005 grunt wraz z wybudowanym na nim magazynem za łączną kwotę 30.000.000 PLN (odpowiednio 25.000.000 PLN za grunt oraz 5.000.000 PLN za magazyn), w którym następnie były składowane materiały budowlane. Magazyn prezentowany był w sprawozdaniu finansowym jako rzeczowe aktywa trwałe i podlegał amortyzacji przez okres jego użyteczności ekonomicznej.

W dniu 1 stycznia 2015 roku spółka podjęła decyzję o realizacji na wspomnianym gruncie budynku biurowego z przeznaczeniem na wynajem powierzchni biurowej, w związku z czym dokonała wyburzenia magazynu. Wartość księgowa netto magazynu na dzień wyburzenia wynosiła 3.750.000 PLN. Dodatkowo, spółka wykonała prace polegające na adaptacji gruntu (osuszenie, wycinka drzew i krzewów, zmiana ukształtowania terenu) na którym będzie zbudowana wspomniana inwestycja biurowa. Koszt prac wyniósł 200.000 PLN.

Czy powyższe koszty podlegają kapitalizacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej spółki "Deweloper 2" na dzień 31 grudnia 2015 roku?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

UWAGA: W punkcie 1.1. rozpatrywaliśmy przypadek nieruchomości z przeznaczeniem do wyburzenia, której cena nabycia już uwzględniała ten fakt.

Obecne studium przypadku dotyczy budynku, którego wcześniejsze wykorzystanie zmieniło się w okresie jego użytkowania. W związku z tym wartość netto wyburzonego magazynu powinna zostać spisana w ciężar kosztów operacyjnych spółki za okres zakończony 31 grudnia 2015 roku, pomniejszając jednocześnie wynik za wspomniany okres.

W przypadku, gdyby jednak wyburzenie magazynu było niezbędne ze względu na niemożność postawienia nowego budynku, spółka ma prawo skapitalizować w wartości początkowej nowego obiektu zarówno wartość netto wyburzonego magazynu jak i koszty jego wyburzenia. Należy jednak zwrócić uwagę, aby powyższe koszty były skapitalizowane w wartości projektu biurowego jedynie do takiego poziomu, w którym wartość bilansowa nowej inwestycji biurowej będzie odzyskiwalna (wartość odzyskiwalnej w procesie sprzedaży, z uwzględnieniem wszystkich przyszłych kosztów realizacji tego projektu mieszkaniowego).

Koszty oczyszczenia gruntu ponoszone są w celu dostosowania go do miejsca i stanu, w którym może on funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem, w związku z czym można je kapitalizować jako koszt projektu deweloperskiego.

Tax on civil law transactions

Tax obligation appears at the time of passing the resolution on increase the capital of a legal company. In case at hand it is SPV who is the entity obligated to pay such a tax. The tax base is the value by which the share capital was increased and therefore "agio" [share premium] will not be taken into account when calculating the tax base. Tax rate is 0.5%, and additionally SPV will be obligated to submit a declaration on tax on civil law transactions and to calculate and pay the tax within 14 days from the day of appearing the tax obligation with the exception of cases when the tax is collected by a notary public.

1.5. Demolition of a used building for the purpose of executing of development project

In 2005, company "Developer 2" acquired land with the warehouse for the total amount of PLN 30,000,000 (respectively PLN 25,000,000 for land and PLN 5,000,000 for the warehouse), which has been used as storage of building materials. The warehouse was presented in the financial statements as tangible fixed asset and was subject to depreciation for the period of its useful economic life.

On January 1, 2015, the company took a decision to build an office building intended for leasing of the office space and consequently the warehouse was demolished. The carrying amount of the warehouse as at the day of demolition was PLN 3,750,000. Additionally, the company carried out the works relating to land adaptation (draining, removal of trees and bushes, change of landscape) on which the office building will be constructed. The cost of works amounted to PLN 200,000.

Are the abovementioned costs subject to capitalization in the statement of the financial position of "Developer 2" as at December 31, 2015?

ACCOUNTING COMMENTARY

NOTE: In point 1.1. we considered the building acquired for the purpose of demolition, whose price paid on acquisition already took this fact into account.

The case study above refers to a building whose previous utilisation changed during the period of its use. Due to this fact, the carrying amount of the demolished warehouse should be recognized as operating expenses in the period finished on December 31, 2015, simultaneously decreasing the result of the period.

If however the demolition of the warehouse was necessary due to the impossibility of erecting a new building, the company has the right to capitalize in the initial value of the new structure both the carrying amount of the demolished warehouse and the expenses with respect to demolition. It must be noted that the aforementioned costs should be capitalized within the value of the office project only to the level in which the carrying value of the new office project will be recoverable (recoverable value in the sales process taking into account all future costs of executing the residential project).

The costs of land clearance are incurred in order to adapt it to the place and condition in which it can function according to its purpose. In consequence, they can be capitalized as the cost of the development project.

W przypadku, gdyby oczyszczanie dotyczyło gruntu, na którym spółka planuje wybudować budynek klasyfikowany jako nieruchomość inwestycyjna/ rzeczowy środek trwały, a nie budynek przeznaczony do sprzedaży w ramach normalnej działalności operacyjnej, oraz zastosowałyby model kosztowy w zakresie jego okresowej wyceny, to poniesiony koszt powinien zostać skapitalizowany w początkowej wartości nieruchomości. Amortyzacja powinna następować przez okres, w którym jednostka będzie czerpała korzyści ekonomiczne z tytułu poniesienia powyższych wydatków.

RÓŻNICE DO PAS

Nie zidentyfikowano istotnych różnic.

If the clearing refers to the land on which the company is planning to erect a building classified as investment property /tangible fixed asset and not a building intended for sale within the ordinary course of business, and if the cost-based model was used with reference to its subsequent measurement, then the cost incurred should be capitalized as the initial value of the property and be depreciated for the period during which the entity will draw economic benefits from incurring of the abovementioned costs.

DIFFERENCES TO PAS

No significant differences were identified.

Etap budowlany

2.1. Rozpoczęcia kapitalizacji kosztów projektu deweloperskiego

Spółka "Deweloper 17" planuje realizację inwestycji polegającej na budowie, komercjalizacji oraz jak najszybszej sprzedaży budynku biurowego. Kierownictwo spółki zamierza zrealizować na tym projekcie zysk dewelopera i nie planuje realizacji długoterminowych zysków wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości.

Do dnia 31 grudnia 2015 spółka poniosła następujące wydatki:

- koszty doradztwa prawnego - 10.000 PLN,
- zaliczka na zakup działki - 2.000.000 PLN, umowa w formie aktu zostanie podpisana w momencie uzyskania pozwolenia na budowę,
- koszty badań rynkowych - 5.000 PLN,
- opłata za obsługę procesu uzyskania pozwolenia na budowę - 10.000 PLN.

Tylko koszty badań rynkowych zostały poniesione przed 30 czerwca 2015 roku.

Kierownictwo spółki na podstawie racjonalnych szacunków stwierdza na dzień 30 czerwca 2015 roku, że istnieje wysokie prawdopodobieństwo uzyskania korzyści ekonomicznych z planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego. Niemniej jednak spółka zdecyduje się na realizację projektu tylko w przypadku uzyskania pozwolenia na budowę, które umożliwi budowę budynku o określonej liczbie kondygnacji. Prawdopodobieństwo uzyskania takiego pozwolenia jest oceniane przez kierownictwo spółki jako wyższe niż 50%.

Do tej pory Zarząd spółki nie podjął oficjalnej uchwały w zakresie realizacji projektu. Uchwała taka zostanie podjęta w momencie otrzymania wymaganego pozwolenia na budowę.

Jak spółka powinna ująć powyższe wydatki w sprawozdaniu finansowym za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015 roku?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

MSSF nie precyzują momentu, od którego spółka powinna kapitalizować koszty przedsięwzięcia deweloperskiego. W związku z tym, naszym zdaniem, do określenia, w jakim momencie należy kapitalizować koszty przedsięwzięcia deweloperskiego należy użyć zasad ogólnych, które zawarte są MSR 16.

MSR 16.7 stanowi, iż cenę nabycia lub koszt wytworzenia pozycji rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się jako składnik aktywów wtedy i tylko wtedy, gdy:

- a) istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka uzyska przyszłe korzyści ekonomiczne związane ze składnikiem aktywów; oraz
- b) cenę nabycia lub koszt wytworzenia składnika aktywów przez jednostkę można wycenić w wiarygodny sposób.

Construction phase

2.1. Commencement of capitalization of costs of a development project

Company "Developer 17" is planning to execute a project of erecting, commercialization and sale of an office building. Company's management intends to earn a developer's profit on the project and is not planning to earn long-term profits resulting from the appreciation of its market value.

Until December 31, 2015, the company incurred the following expenses:

- costs of legal advisory - PLN 10,000,
- advance payment for the purchase of plot of land - PLN 2,000,000, contract in a form of a notarial deed will be signed at the moment of obtaining the building permit,
- costs of market research - PLN 5,000,
- fee for servicing the process of obtaining the building permit - PLN 10,000.

The only expense incurred before June 30, 2015 was cost of market research.

On the basis of rational estimates, the company's management determined on June 30, 2015, that obtaining economic benefits from the planned development project is assessed as highly probable. Nevertheless, the company would decide to execute the project only in the case of obtaining the building permit which would allow for erecting a building with a specific number of floors. Probability of obtaining such a permit is estimated by the management as higher than 50%.

So far the company's management has not adopted a relevant resolution concerning the execution of the project. Such resolution will be passed at the moment of obtaining the required building permit.

How should the company account for the aforementioned expenses in the financial statements for the period of 12 months ended December 31, 2015?

ACCOUNTING COMMENTARY

IFRS do not specify a point of commencement of capitalization of the cost incurred with respect to development project. Due to this fact, in our view, in order to determine the specific point of commencement of capitalization general rules included in IAS 16 should apply.

IAS 16.7 provides that the cost of an item of property, plant and equipment shall be recognized as an asset if, and only if:

- (a) it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the entity;
- (b) the cost of the item can be measured reliably.

W związku z tym, kluczową kwestią jest tutaj określenie przez kierownictwo, jak prawdopodobnym jest, że spółka będzie realizować dany projekt deweloperski. Od momentu, kiedy prawdopodobieństwo realizacji projektu jest wyższe niż prawdopodobieństwo tego, że nie będzie on realizowany, spółka ma prawo kapitalizować koszty projektu deweloperskiego. Zakładamy przy tym, iż projekt ten przyniesie spółce korzyści ekonomiczne przewyższające nakłady na jego realizację.

Spółka powinna kapitalizować koszty w pozycji "Zapasy" ze względu na fakt, że budynek powstaje i będzie sprzedany w ramach normalnej działalności operacyjnej spółki, a spółka zrealizuje przede wszystkim tzw. zysk dewelopera i nie będzie planowała uzyskiwać istotnych korzyści z tytułu przychodów z najmu.

W związku z tym, że kierownictwo ocenia na dzień 30 czerwca 2015 prawdopodobieństwo realizacji projektu jako wysokie, a prawdopodobieństwo uzyskania pozwolenia na budowę w wymaganym kształcie na wyższe niż 50%, spółka może kapitalizować w pozycji "Zapasy" wydatki, które można zaklasyfikować jako koszty zakupu, przetworzenia oraz pozostałe koszty zgodnie z MSR 2.

W związku z tym spółka powinna potraktować powyższe wydatki w następujący sposób:

- koszty doradztwa prawnego – 10.000 PLN – Spółka może klasyfikować powyższe koszty w pozycji "Zapasy" ze względu na fakt poniesienia ich po 30 czerwca 2015 roku, koszty te spełniają też definicję kosztów zgodną z MSR 2,
- zaliczka na zakup działki – 2.000.000 PLN – spółka nie może klasyfikować zaliczki na zakup działki w pozycji "Zapasy", ze względu na fakt, iż nie ma kontroli na tym aktywem. W związku z tym zapłacona sprzedającemu kwota powinna zostać ujęta w pozycji "Pozostałe aktywa" (alternatywnie "Zaliczki na poczet nabycia zapasów" lub "Inne należności"),
- koszt badań rynkowych – 5.000 PLN – koszt został poniesiony przed 30 czerwca 2015, a więc w momencie, kiedy realizacja projektu w ocenie kierownictwa nie była jeszcze prawdopodobna. Koszt powinien zostać odniesiony w ciężar kosztów operacyjnych i w konsekwencji pomniejszyć wynik Spółki,
- opłata za obsługę procesu uzyskania pozwolenia na budowę – 10.000 PLN – koszt został poniesiony po 30 czerwca 2015 roku oraz spełnia definicję kosztu, który można klasyfikować w pozycji "Zapasów" zgodnie z MSR 2.

ROZNICE DO PAS

Kwestię momentu kapitalizacji kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego określa precyzyjnie KSR 8 "Działalność deweloperska". Koszty wykonania przedsięwzięcia deweloperskiego gromadzi się dla każdego przedsięwzięcia odrębnie do czasu jego zakończenia.

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.

Consequently, the key issue is the management's assessment of how probable is that the company will execute the particular development project. From the moment when the probability of executing the project is higher than the probability that it will not be executed, the company has the right to capitalize the costs of the development project. We also assume that the project will bring economic benefits to the company which exceeds total expenses planned to be incurred for its execution.

The company should capitalize the costs as "Inventories" due to the fact that the building is being erected and will be sold within the ordinary course of business. As a consequence, the company will earn a developer's profit and will not plan to obtain significant benefits from the rental income.

Due to the fact that as at 30 June 2015 the management estimates the probability of execution of the project as high and the probability of obtaining the building permit in the required form as higher than 50%, the company can capitalize expenses which meet the definition of the cost of purchase, processing and other costs pursuant according to IAS 2 in the position "Inventories".

Also due to this fact the company should treat the above-mentioned expenses in the following manner:

- costs of legal advisory – PLN 10,000 – the company can classify these costs in the position "Inventories" due to the fact of incurring them after June 30, 2015; these costs also fulfil the definition of costs under IAS 2,
- advance payment for the purchase of land - PLN 2,000,000 – the company is not able to classify the advance payment for the purchase of the plot of land in the position "Inventories" due to the fact that it has no control over this asset. Therefore, the amount paid to the seller should be classified in the position "Other assets" (alternatively "Advances for acquiring a plot of land" or "Other receivables"),
- market research – PLN 5,000 – the cost was incurred before June 30, 2015, so at the moment when the execution of the project in the management's assessment had not yet been probable. This cost should be classified as operating expenses and consequently should decrease the Entity's income,
- the fee of servicing the process of obtaining the building permit – PLN 10,000 – the cost was incurred after June 30, 2015, and fulfils the definition of a cost which can be classified as "Inventories" according to IAS 2.

DIFFERENCES TO PAS

The development project cost capitalization commencement point is clearly defined in NAS 8 "Developer's activity". The costs of executing a development project are accumulated for each project separately until the moment of its completion.

The day of commencement of a development project is the day in which the developer started active, documented actions aimed at executing the project.

The day of commencement of the development project should not be earlier than:

- the day on which the developer stated, based on rational estimates, that there is probability to obtain economic benefits from the planned development project, or
- the day on which the developer made binding arrangements (internal or external decisions) to commence a development project.

Dzień rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego nie może być późniejszy niż:

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

Powyższe definicje są w dużym stopniu doprecyzowaniem zasad ogólnych dotyczących kapitalizacji kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego określonych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej.

W analizowanym studium przypadku, precyzyjne określenie momentu kapitalizacji kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego w KSR 8 nie będzie skutkowało wskazaniem innego momentu kapitalizacji, niż ten zastosowany w oparciu o MSR 16.

The day of commencement of the development project cannot be later than:

- day of commencing the first marketing and information actions by the developer, aimed to present to the potential customers the planned development project,
- the day of signing by the developer of the first developer agreement (of sale) or the day of notification of building supervision by the developer of the commencement of construction works.

The definitions above largely add more details to general rules concerning the capitalization of costs of a development project set forth in the International Financial Reporting Standards.

In the analysed case study, the exact definition of the moment of capitalization of costs of the development project in NAS 8 will not result in indicating a different moment of capitalization than the one used under IAS 16.

2.2. Wybudowanie infrastruktury drogowej na działce będącej własnością gminy

Inwestor planuje wybudować centrum handlowe na działce, do której nie dochodzi utwardzona droga dojazdowa. Taka sytuacja wymaga wybudowania na działce, która jest własnością gminy, dwupasmowej jezdni asfaltowej o określonych parametrach, umożliwiającej poruszanie się po niej samochodów o masie powyżej 3,5 tony.

Inwestor rozważa następujące scenariusze dotyczące powstania powyższej infrastruktury:

- a) poniesienie całkowitego kosztu budowy przez inwestora (i nieodpłatne przekazanie infrastruktury),
- b) sprzedaż wybudowanej infrastruktury gminie za kwotę symboliczną,
- c) bezmarżowa refaktura kosztów wykonanych prac na gminę,
- d) częściowe dofinansowania budowy przez gminę.

Jakie są księgowo oraz podatkowe implikacje każdego z rozważanych przez inwestora scenariuszy?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Poniesienie wydatku przez inwestora na dojazdową infrastrukturę drogową do nieruchomości jest niezbędne dla możliwości realizacji tego projektu inwestycyjnego, tak więc koszt ten jest uzasadniony w kontekście planowanego/realizowanego projektu i bezpośrednio z nim związany. Stąd może być uznany za koszt projektu z księgowego punktu widzenia.

Niemniej jednak każdy z w/w scenariuszy wymaga odrębnego podejścia księgowego.

- W scenariuszu a) i b), kiedy ponosimy w praktyce całość kosztów wybudowania dróg dojazdowych, które następnie zostaną przekazane do użytkowania gminie, naszym zdaniem drogi te nie będą spełniały definicji odrębnego rzeczowego aktywa trwałego w księgach inwestora, niemniej jednak nakłady te można uznać za uzasadnione pośrednie koszty projektu inwestycyjnego i ująć je w ramach nakładów inwestycyjnych realizowanego centrum handlowego,
- W scenariuszu c), z uwagi na fakt, iż całość kosztów realizacji projektu (koszty bezpośrednie, koszty pośrednie) zostanie sfinansowana przez gminę, wydatki na realizację infrastruktury drogowej nie powinny obciążać w końcowym rozliczeniu kosztów realizowanego projektu. Treść ekonomiczna tej transakcji wskazuje, że inwestor jest pośrednikiem dla gminy w wykonaniu prac i ewentualnie powinien wykazać marżę (o ile wystąpi) z tytułu usługi budowlanej,

2.2. Building road infrastructure on the plot of land owned by commune

An investor is planning to build a shopping centre on the plot of land without a hardened access road. This situation requires building a two-lane asphalt road with specific parameters allowing for traffic of vehicles exceeding weight of 3.5 tons on the plot of land which is owned by commune.

The investor is considering the following scenarios concerning the development of the aforementioned infrastructure:

- a) covering of the total cost of the road construction by the investor (and transfer of the infrastructure free of charge),
- b) sale of the constructed infrastructure to the commune for a symbolic amount,
- c) zero margin re-invoicing of the costs of executed works to the commune,
- d) partial subsidy of the construction by the commune.

What are the accounting and tax implications of each scenario considered by the investor?

ACCOUNTING COMMENTARY

Expenses incurred by the investor on the access road infrastructure to property are necessary for the execution of the investment project. Consequently, such an expenditure is justified in the context of the planned/executed project, hence directly or indirectly attributable, so it can be classified as the cost of the project from the accounting point of view.

Nevertheless, each of the aforementioned scenarios requires a separate accounting approach.

- In scenarios a and b, when in practice we cover all the costs of constructing access roads which then will be transferred to the commune for use, in our opinion, these roads will not comply with the definition of a tangible fixed asset in the investor's, books however such outlays can be capitalized as justified indirect costs of the investment project of the shopping centre,
- In scenario c, due to the fact that the total cost of executing of the project (direct costs, indirect costs) will be financed by the commune, expenditures on the execution of the road infrastructure should not be capitalized as the costs of the project in the financial statements. The economic substance of the transaction indicates that the investor is an intermediary for the commune in executing the works and possibly should recognize profit margin (if they appear) relating to the construction works carried out,

- W scenariuszu d) koszty poniesione zostaną pomniejszone o dofinansowanie otrzymane od gminy i nadwyżka kosztów ponad dofinansowanie obciąży również koszty realizowanego projektu.

UWAGA: W odniesieniu do scenariusza d) istnieje możliwość prezentacji nakładów poniesionych przez spółkę oraz dotacji w szyku rozłącznym.

KOMENTARZ PODATKOWY

PDOP

Poniesione przez inwestora wydatki na wytworzenie infrastruktury drogowej mogą być potencjalnie zakwalifikowane poprzez:

- kapitalizację poniesionych kosztów infrastruktury do wartości początkowej inwestycji,
- bezpośrednie zaliczenie kosztów na infrastrukturę drogową do kosztów uzyskania przychodów,
- przyjęcie, że infrastruktura stanowi odrębny środek trwały inwestora lub inwestycję w obcy środek trwały, a wydatki na wytworzenie infrastruktury stanowią koszty podatkowe poprzez odpisy amortyzacyjne.

Tylko w sytuacji, gdy inwestor posiada tytuł prawny do infrastruktury drogowej może ona stanowić jego środek trwały (inwestycję w obcym środku trwałym), od której inwestor będzie dokonywał odpisów amortyzacyjnych. Jednak w sytuacji, gdy inwestor przekazuje infrastrukturę na rzecz gminy (scenariusz a), możliwość dokonywania odpisów amortyzacyjnych wygasa. Zasadniczo, wydatki na realizację inwestycji, która obejmuje budowę drogi lub innej infrastruktury na cudzym gruncie, która to infrastruktura będzie następnie dostępna publicznie, nie stanowi środka trwałego, ani inwestycji w obcym środku trwałym, ani też budowli na cudzym gruncie. W takiej sytuacji organy podatkowe stoją na stanowisku (przykładowo interpretacja Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z 18 marca 2013 r., [sygn. IPPB5/423-50/13-2/MK]), że poniesione wydatki na przekazaną infrastrukturę mogą stanowić koszt pośrednio związany z przychodami z inwestycji rozliczany w momencie jego poniesienia.

W przypadku sprzedaży za złotówkę (scenariusz b) po stronie inwestora powstanie przychód z tego tytułu. Koszty poniesione na realizację infrastruktury, pomimo faktu ich niewspółmierności do osiągniętego przychodu, zasadniczo mogą być zaliczone do kosztów uzyskania przychodów (analogicznie Dyrektor Izby Skarbowej w Bydgoszczy w interpretacji indywidualnej z 2 sierpnia 2013 r., sygn. ITPB3/423-201b/13/MK).

W scenariuszu c), z uwagi na fakt, iż całość kosztów realizacji projektu zostanie sfinansowana przez gminę, wydatki na realizację infrastruktury drogowej nie wpłyną w końcowym rozliczeniu na wynik podatkowy realizowanego projektu przez inwestora.

Natomiast w scenariuszu d), ze względu na fakt, że koszty poniesione przez inwestora zostaną pomniejszone o otrzymane środki od gminy, nadwyżka wydatków ponad zwróconą wartość będzie stanowić koszt podatkowy realizowanego projektu.

VAT

W praktyce częste trudności podatnikom sprawia kwalifikacja podatkowego potraktowania czynności nieodpłatnego przekazania infrastruktury. Z punktu widzenia podatku VAT podstawowe znaczenie ma zakwalifikowanie darowizny infrastruktury jako dostawy towaru lub świadczenia usługi.

Zasadniczo, jeżeli inwestor przekazuje gminie drogę dojazdową na jego własnym gruncie, będziemy mieli do czynienia z dostawą towarów (tj. gruntu wraz z naniesieniami), którą należy opodatkować na podstawie art. 7 UVAT. Inna sytuacja będzie miała miejsce w przypadku przekazania infrastruktury znajdującej się na gruncie

- In scenario d, the incurred expenditures will be decreased by the subsidy received from the commune and the surplus over the subsidy will be capitalized as a part of shopping center project.

NOTE: With reference to scenario d), there is a possibility to present the outlays incurred by the company and subsidies on a gross basis.

TAX COMMENTARY

CIT

The expenses incurred by the investor with respect to the road infrastructure development can be potentially classified by:

- capitalization of incurred costs of the infrastructure to the initial value of the investment,
- direct classification of expenses incurred with respect to the road infrastructure as the tax deductible costs,
- assuming that the infrastructure constitutes a separate fixed asset of the investor or an investment in a third party fixed asset and the expenses to develop the infrastructure constitute tax costs through depreciation write-offs.

Only in the situation when the investor holds a legal title to the road infrastructure, it can constitute his fixed asset (investment in a third party fixed asset), from which the investor will make depreciation write-offs. However in the situation when the investor transfers the infrastructure to the commune (scenario a), the possibility of making depreciation write-offs expires. Basically, expenses on the execution of the project which covers construction of a road or any other infrastructure on third party land, which infrastructure will be then publicly accessible is not a fixed asset, investment in a third party fixed asset, nor a structure on third party land. In this situation tax authorities hold the position (for instance the interpretation of the Director of the Tax Chamber in Warsaw of March 18, 2013, case ref. no. IPPB5/423-50/13-2/MK), that the expenses incurred on transferred infrastructure can be the cost indirectly connected with income from the investment. Such a cost should become tax deductible at the time of being incurred.

In case of sale for one zloty (scenario b), the related income will appear in the side of the investor. Costs incurred with respect to development of the infrastructure, despite the fact of their incommensurability to the obtained income, basically can be classified as tax deductible costs (analogously the Director of Tax Chamber in Bydgoszcz in an individual interpretation of August 2, 2013, case ref. no. ITPB3/423-201b/13/MK).

In scenario c), due to the fact that the total cost of executing the project will be financed by the commune, expenses borne on developing road infrastructure will not influence the tax result in the final settlement of the project executed by the investor.

Whereas in scenario d), due to the fact that the costs borne by the Investor will be decreased by the resources received from the commune, the expense surplus over the returned value will constitute the tax deductible cost of the executed project.

VAT

In practice, frequent problems for taxpayers are related with proper tax classification of free of charge transfer of the infrastructure. From the VAT point of view the key issue is the classification of the donation of the infrastructure as delivery of goods or rendering a service.

Basically, if an investor transfers an access road to a commune which is located on his own land, we will deal with a delivery of goods (i.e. land with building improvements), which must be taxed pursuant to article 7 of the VAT Act. A different situation will occur in the case of transferring the infrastructure located on the commune land. Pursuant to

gminnym. Zgodnie z przyjętym stanowiskiem organów podatkowych, jeśli przekazywana infrastruktura realizowana jest na gruncie będącym własnością gminy, wówczas nie można uznać, że przekazanie takiej inwestycji wypełnia znamiona dostawy towaru w rozumieniu art. 7 U VAT. Według wyrażonej w kodeksie cywilnym zasady superficies solo cedit, budynki i inne urządzenia trwale związane z gruntem należą do części składowych gruntu, a zatem stanowią własność właściciela tego gruntu. Skoro droga wznoszona przez inwestora na terenie gminnym, również jest trwale związana z gruntem, a przez to należy do gminy, to przekazanie gminie infrastruktury wybudowanej na należącym do niej gruncie kwalifikuje się jako świadczenie usług, ponieważ zgodnie z art. 8 ust. 1 U VAT jako usługę należy uznać każde świadczenie nie będące dostawą towaru. Zatem poniesienie przez inwestora całkowitego kosztu budowy infrastruktury na gruncie gminnym oraz jej nieodpłatne przekazanie będzie stanowić nieodpłatne świadczenie usług, niepodlegające opodatkowaniu VAT, zgodnie z wykładnią a contrario przepisu art. 8 ust. 2 pkt 2 U VAT. Nieodpłatne świadczenie usług podlega VAT wyłącznie wtedy, gdy nie jest związane z działalnością gospodarczą podatnika. Nie oznacza to jednak, że w tej sytuacji podatnik traci prawo do odliczenia VAT naliczonego przy nabyciu towarów i usług związanych z infrastrukturą. Jeżeli bowiem inwestycja związana jest z działalnością opodatkowaną, prawo do odliczenia VAT nadal mu przysługuje.

W sytuacji sprzedaży wybudowanej infrastruktury za kwotę symboliczną podstawą opodatkowania VAT będzie kwota wykazana na fakturze (scenariusz b).

W scenariuszu c), z uwagi na fakt, iż całość kosztów realizacji projektu będzie finansowana przez gminę, refaktura kosztów wykonanych prac poniesionych na realizację infrastruktury drogowej powinna być neutralna w świetle realizowanego projektu przez inwestora.

Natomiast w przypadku częściowego dofinansowania budowy przez gminę (scenariusz d) oraz późniejszego przekazania infrastruktury gminie, inwestor część przekazaną nieodpłatnie powinien potraktować analogicznie do scenariusza a) - tzn. przekazanie będzie stanowić nieodpłatne świadczenie usług niepodlegającego opodatkowaniu VAT, natomiast część dofinansowana przez gminę, na podstawie wystawionej faktury VAT przez inwestora, będzie stanowić podstawę opodatkowania VAT zgodnie z obowiązującymi stawkami.

RÓŻNICE DO PAS

Nie zidentyfikowano istotnych różnic.

2.3. Prezentacja i wycena projektów deweloperskich w różnych jego fazach

Spółka "Deweloper & Inwestor" jest dużym podmiotem zajmującym się jednocześnie realizacją kilku projektów deweloperskich. Na dzień 31 grudnia 2015 roku spółka posiadała następujące składniki aktywów związanych z realizacją swojej podstawowej działalności operacyjnej, przedstawione w kolumnie "Nieruchomość".

Jak z księgowego punktu widzenia spółka powinna zakwalifikować i wycenić wskazane powyżej nieruchomości?

the approach of tax authorities, if the transferred infrastructure is developed on the land which is the property of a commune, it is impossible to recognise that the transfer of such a project meets the conditions of delivery of goods in the understanding of article 7 of the VAT Act. According to the premise superficies solo cedit implemented in the Civil Code, buildings or other facilities permanently connected to the land constitute component parts of the land and thus they constitute the property of the owner of the said land. Since the road developed by an investor on the commune land is also permanently connected to the land, and hence belongs to the commune, the transfer of infrastructure to the commune built on the commune land classifies as rendering a service because according to article 8, clause 1 of the VAT Act, each performance not being a delivery of goods shall be deemed as a service. Therefore covering the total cost of building the infrastructure on commune land by the investor and its transfer free of charge will constitute rendering a service free of charge, not taxed with VAT tax according to the a contrario interpretation of article 8, clause 2, point 2 of the VAT Act. Rendering services free of charge is taxed by VAT only when it is not connected with the business activity of the tax payer. This does not mean however that in this situation the tax payer loses the right to deduct VAT tax calculated when purchasing goods and services related to the infrastructure. If however the project is connected with taxable activity, he still holds the right to write off the VAT tax.

In the case of sale of the constructed infrastructure for a symbolic amount, the base for VAT taxation will be the amount indicated on the invoice (scenario b).

In scenario c), due to the fact that the total cost of executing the project will be financed by the commune, re-invoicing costs of executed works incurred with respect to the development of the road infrastructure should be neutral in the light of the project executed by the investor.

However in the case of partial subsidising of the construction by the commune (scenario d) and later transfer of the infrastructure to the commune, the part transferred free of charge should be treated by the investor analogously to scenario a), i.e. the transfer will constitute rendering a service free of charge which is not taxed with VAT however the part financed by the commune on the basis of the issued VAT invoice by the investor will constitute a base for VAT taxation pursuant to binding rates.

DIFFERENCES TO PAS

No significant differences were identified.

2.3. Presentation and valuation of the development project in its different phases (initial phase)

Company "Developer 2" is a large entity dealing with simultaneous execution of several development projects. As at December 31, 2015, the company has the following assets connected with executing its ordinary operating activity presented in the table below in the column "Property".

How the below mentioned assets should be classified and measured in the financial statements of "Developer 2" as at December 31, 2015?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Naszym zdaniem klasyfikacja i wycena poniższych składników majątku developera powinna być następująca:

ACCOUNTING COMMENTARY

In our view the classification and valuation of the aforementioned components of the developer's assets should be as follows:

SYMBOL	NIERUCHOMOŚĆ PROPERTY	KLASYFIKACJA WG MSSF CLASSIFICATION IN ACCORDANCE WITH IFRS	WYCENA IFRS VALUATION
A	<p>Działka rolna dla, której spółka ubiega się o uzyskanie zgody na przekształcenie w działkę budowlaną - na obecną chwilę spółka nie planuje krótkoterminowej sprzedaży powyższej nieruchomości oraz realizacji jakiegokolwiek konkretnego projektu.</p> <p><i>An agricultural plot of land, for which the company is attempting to obtain the permit to change it into a building plot; for the time being the company is not planning short-term sale or to execute any particular project on the aforementioned plot.</i></p>	<p>Nieruchomość inwestycyjna ze względu na fakt utrzymywania jej w celu uzyskania długoterminowego wzrostu jej wartości, a nie w celu sprzedaży w krótkim okresie w ramach zwykłej działalności jednostki.</p> <p><i>Investment property due to the fact of being held for long-term capital appreciation rather than for short-term sale in the ordinary course of business.</i></p>	<p>Początkowo w cenie nabycia/koszcie wytworzenia. Następnie wartość godziwa zgodnie z MSR 40.38 bądź cena nabycia/koszt wytworzenia zgodnie z MSR 16.16-22 - spółka musi dokonać wyboru odpowiedniej polityki rachunkowości w tym zakresie.</p> <p><i>Initially recognized at cost. Subsequent measurement at fair value in accordance with IAS 40.38 or at cost less accumulated depreciation in accordance with IAS 16.16-22. – the Entity management makes a choice of the relevant accounting policy which needs to be applied consistently to all investment properties.</i></p>
B	<p>Działka budowlana, dla której spółka ubiega się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (tzw. WZiZT) w celu realizacji w przyszłości na tych terenach inwestycji mieszkaniowych.</p> <p><i>Building plot for which the company is attempting to obtain the decision with respect to zoning conditions (WZiZT decision), in order to execute residential project in the future.</i></p>	<p>Spółka jest deweloperem i zamierza zrealizować w przyszłości inwestycje mieszkaniowe na wspomnianych działkach w związku z czym powinna dokonać ich klasyfikacji jako "Zapasy" w linii "Towary" w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.</p> <p><i>The company is a developer and it intends to execute residential projects on the aforementioned plots in the future. Consequently, the land should be classified as "Goods" in "Inventories" line of the statement of financial position.</i></p>	<p>Początkowo w cenie nabycia/koszcie wytworzenia. Następnie niższa z dwóch: cena nabycia/koszt wytworzenia bądź wartość netto możliwa do odzyskania zgodnie z MSR 2.9.</p> <p><i>Inventories are initially recognized at cost. Subsequent measurement at the lower of cost and net realisable value according to IAS 2.9.</i></p>
C	<p>Działka budowlana znajdująca się na obszarze, w odniesieniu do którego spółka wystąpiła o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego. Spółka nie określiła charakteru przyszłego użytkowania działki. Spółka nie posiada na obecną chwilę planów realizacji jakiegokolwiek inwestycji na tym terenie.</p> <p><i>A building plot located in the area with reference to which the company applied for a change of the zoning plan. The company has not defined the future use of this land. For the time being the company does not have plans to execute any development project on this plot.</i></p>	<p>Jeżeli jednostka nie określiła, że będzie użytkowała grunt jako nieruchomość zajmowaną przez właściciela, lub przeznaczy go na sprzedaż w krótkim okresie w ramach zwykłej działalności gospodarczej, to uznaje się, że grunt ten jest utrzymywany ze względu na wzrost jego wartości i powinien być klasyfikowany jako nieruchomość inwestycyjna.</p> <p>W przypadku, gdyby jednak spółka podjęła decyzję w związku z zamiarem jak najszybszej sprzedaży bądź realizacji projektu deweloperskiego z zamiarem sprzedaży grunt powinien być prezentowany w pozycji "Zapasy" jako "Towary".</p> <p><i>If the entity does not specify that it will use the land as property occupied by the owner, or it will intend to sale it in a short time within its ordinary course of business, it is deemed that the land is kept due to capital appreciation and should be classified as an investment property.</i></p> <p><i>If however the company makes a decision to sale the plot of land quickly or to execute a development project with an intention of quick sale, the land can be presented in "Inventories" as "Goods".</i></p>	<p>Początkowo w cenie nabycia/koszcie wytworzenia. Następnie wartość godziwa zgodnie z MSR 40.38 bądź cena nabycia/koszt wytworzenia zgodnie z MSR 16.16-22 - spółka musi dokonać wyboru odpowiedniej polityki rachunkowości w tym zakresie</p> <p>Początkowo w cenie nabycia/koszcie wytworzenia. Następnie niższa z dwóch: cena nabycia/koszt wytworzenia bądź wartość netto możliwa do odzyskania zgodnie z MSR 2.9</p> <p><i>Initially recognized at cost. Subsequent measurement at fair value in accordance with IAS 40.38 or at cost less accumulated depreciation in accordance with IAS 16.16-22. – the Entity management makes a choice of the relevant accounting policy which needs to be applied consistently to all investment properties.</i></p> <p><i>Inventories are initially recognized at cost. Subsequent measurement at the lower of cost and net realisable value according to IAS 2.9.</i></p>

SYMBOL	NIERUCHOMOŚĆ PROPERTY	KLASYFIKACJA WG MSSF CLASSIFICATION IN ACCORDANCE WITH IFRS	WYCENA IFRS VALUATION
D	<p>Działka budowlana, dla której spółka wystąpiła z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę nieruchomości biurowej, którą będzie chciała wynajmować stronom trzecim. Spółka nie planuje sprzedaży budynku w krótkim okresie.</p> <p><i>A building plot for which the company applied for a building permit for an office building, which the company will lease to third parties. The company is not planning to sell the building in a short time to an external investor.</i></p>	<p>Spółka wystąpiła z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę, co wskazuje, że będzie realizowała na tym gruncie projekt w zakresie budowy biurowca. Nie będzie to jednak projekt mieszkaniowy, tylko budynek biurowy, który spółka zamierza następnie wynająć stronom trzecim. Na obecnym etapie grunt spełnia definicję nieruchomości w trakcie budowy lub dostosowania, która ma być w przyszłości użytkowana jako nieruchomość inwestycyjna. Nieruchomość będzie zatem klasyfikowana jako "Nieruchomość inwestycyjna".</p> <p><i>The company applied for the building permit which indicates that the company will use this land to execute the project of an office building. However it will not be a residential project but an office building which the company then intends to lease to third parties. At the current stage the land meets the definition of an investment property under construction, which should be classified as an investment property in the statement of financial position.</i></p>	<p>Początkowo w cenie nabycia/koszcie wytworzenia. Następnie wartość godziwa zgodnie z MSR 40.38 bądź cena nabycia/koszt wytworzenia zgodnie z MSR 16.16-22 - spółka musi dokonać wyboru odpowiedniej polityki rachunkowości w tym zakresie.</p> <p><i>Initially recognized at cost. Subsequent measurement at fair value in accordance with IAS 40.38 or at cost less accumulated depreciation in accordance with IAS 16.16-22. – the Entity management makes a choice of the relevant accounting policy which needs to be applied consistently to all investment properties.</i></p>
E	<p>3 działki budowlane, dla których zostało wydane pozwolenie na budowę ale nie rozpoczęły się jeszcze prace budowlane, spółka natomiast rozpoczęła proces przedwstępnej sprzedaży mieszkań.</p> <p><i>3 plots of land for which a building permit has been issued but construction works have not been commenced yet however the company has already started the process of pre-sale of flats.</i></p>	<p>Działki są integralną częścią projektów mieszkaniowych, które już są w trakcie realizacji. W związku z tym powinny być ujęte w pozycji "Towary" lub "Produkcja w toku" w linii Zapasów.</p> <p><i>The plots are an integral part of the residential projects which are already under construction. Due to this fact they should be classified as "Goods" or "Work in progress" in Inventories.</i></p>	<p>Początkowo w cenie nabycia/koszcie wytworzenia. Następnie niższa z dwóch: cena nabycia/koszt wytworzenia bądź wartość netto możliwa do odzyskania zgodnie z MSR 2.9.</p> <p><i>Inventories are initially recognized at cost. Subsequent measurement at the lower of cost and net realisable value according to IAS 2.9.</i></p>
F	<p>Działka budowlana, na której toczy się proces deweloperski (faza budowlana) a jego zaawansowanie oceniane jest 50%. Wartość księgową działki to 1.000.000 PLN, a poniesione do tej pory nakłady na prace budowlane wynoszą 680.000 PLN. Spółka prowadzi w odniesieniu do budowanych lokali mieszkalnych zaawansowany proces sprzedaży przedwstępnej.</p> <p><i>Building plot in which the development process is in progress (construction phase) and its percentage of completion is estimated at 50%. The book value of the parcel is PLN 1,000,000 and the outlays borne so far amount to PLN 680,000. The company is conducting advanced pre-initial sale process with reference to residential premises under construction.</i></p>	<p>Działki są integralną częścią projektów mieszkaniowych, które już są w trakcie realizacji. W związku z tym powinny być ujęte w pozycji "Towary" lub "Produkcja w toku" w linii Zapasów. (Patrz też: różnice do PAS).</p> <p><i>The plot is an integral part of the residential project which is already under construction. Due to this fact it should be classified as "Goods" or "Work in progress" in Inventories.</i></p>	<p>Początkowo w cenie nabycia/koszcie wytworzenia. Następnie niższa z dwóch: cena nabycia/koszt wytworzenia bądź wartość netto możliwa do odzyskania zgodnie z MSR 2.9.</p> <p><i>Inventories are initially recognized at cost. Subsequent measurement at the lower of cost and net realisable value according to IAS 2.9.</i></p>

SYMBOL	NIERUCHOMOŚĆ PROPERTY	KLASYFIKACJA WG MSSF CLASSIFICATION IN ACCORDANCE WITH IFRS	WYCENA IFRS VALUATION
G	<p>Ukończony budynek mieszkalny, w którym znajduje się 20 mieszkań, ale nie wydano jeszcze pozwolenia na jego użytkowanie.</p> <p><i>Completed residential building with 20 flats for which no occupancy permit has been obtained.</i></p>	<p>Brak uzyskania pozwolenia na użytkowanie uniemożliwia zawarcie umowy sprzedaży notarialnej z kupującym, a więc nakłady poniesione na budynek (w tym koszt gruntu) powinny być dalej zaklasyfikowane jako "Produkcja w toku" lub alternatywnie koszt gruntu jako "Towary" a wartość robót budowlanych jako "Produkcja w toku" w linii Zapasów. W momencie uzyskania pozwolenia na użytkowania wartość gruntu oraz pozostałych poniesionych nakładów zostanie reklasyfikowana do pozycji "Wyroby gotowe".</p> <p><i>Lack of occupancy permit makes it impossible to conclude the notarial sale of flats thus project expenditures (including the cost of land) should be still classified as "Production in progress" or alternatively the cost of land as "Goods" and the value of construction works as "Work in progress" in Inventories.</i></p>	<p>Początkowo w cenie nabycia/koszcie wytworzenia. Następnie niższa z dwóch: cena nabycia/koszt wytworzenia bądź wartość netto możliwa do odzyskania zgodnie z MSR 2.9.</p> <p><i>Inventories are initially recognized at cost. Subsequent measurement at the lower of cost and net realisable value according to IAS 2.9.</i></p>
H	<p>Ukończony budynek mieszkalny, w którym znajduje się 40 mieszkań, dla którego spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie, ale nie rozpoczęła jeszcze sprzedaży notarialnej.</p> <p><i>Completed residential building with 40 flats for which the company has received the occupancy permit but notarial sale has not been started yet.</i></p>	<p>Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, umożliwi zawarcie umowy sprzedaży notarialnej poszczególnych mieszkań, w związku z czym wszystkie nakłady (w tym koszt gruntu) powinny zostać zaklasyfikowane jako "Wyroby gotowe" w linii Zapasów.</p> <p><i>Obtaining the occupancy permit makes it possible to conclude the notarial sales contracts of individual flats which should be classified (including the cost of land) as "Finished goods" in Inventories.</i></p>	<p>Początkowo w cenie nabycia/koszcie wytworzenia. Następnie niższa z dwóch: cena nabycia/koszt wytworzenia bądź wartość netto możliwa do odzyskania zgodnie z MSR 2.9.</p> <p><i>Inventories are initially recognized at cost. Subsequent measurement at the lower of cost and net realisable value according to IAS 2.9.</i></p>
I	<p>Nieruchomość w trakcie budowy lub dostosowania, która ma być w przyszłości użytkowana jako nieruchomość inwestycyjna.</p> <p><i>Building in the course of construction or adaptation, which in the future is planned to be used as an investment property.</i></p>	<p>Nieruchomość inwestycyjna.</p> <p><i>Investment property.</i></p>	<p>Początkowo w cenie nabycia/koszcie wytworzenia. Następnie wartość godziwa zgodnie z MSR 40.38 bądź cena nabycia/koszt wytworzenia zgodnie z MSR 16.16-22 - spółka musi dokonać wyboru odpowiedniej polityki rachunkowości w tym zakresie.</p> <p><i>Initially recognized at cost. Subsequent measurement at fair value in accordance with IAS 40.38 or at cost less accumulated depreciation in accordance with IAS 16.16-22. – the Entity management makes a choice of the relevant accounting policy which needs to be applied consistently to all investment properties.</i></p>
J	<p>Biurowiec wzięty w leasing operacyjny w celu wynajęcia innym najemcom.</p> <p><i>Office building under operating lease with the purpose to rent to other tenants.</i></p>	<p>Biurowiec ujmujemy zgodnie z MSR 17, czyli nie wykazujemy go w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Wspomniana nieruchomość spełnia definicję nieruchomości inwestycyjnej. W przypadku gdy spółka zdecyduje się wycenić nieruchomość do wartości godziwej, może być ona klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna. Ten wybór powinien być jasno wskazany w polityce rachunkowości spółki.</p> <p><i>The office building is recognized according to IAS 17, hence is not recognized in the statement of financial position. The aforementioned property fulfils the definition of an investment property. If the company decides to value the property using fair value model according to IAS 40, then it can be classified as an investment property. Such a choice should be clearly presented in the accounting policy of the Entity.</i></p>	<p>Początkowo w cenie nabycia/koszcie wytworzenia. Następnie wartość godziwa zgodnie z MSR 40, jeżeli spełnia definicję nieruchomości inwestycyjnej. Jeżeli nie, to nie wycenia się ze względu na fakt, iż nie jest wykazywany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.</p> <p><i>Not applicable.</i></p> <p><i>Initially recognized at cost. Subsequent measurement at fair value in accordance with IAS 40.38 or at cost less accumulated depreciation in accordance with IAS 16.16-22. – the Entity management makes a choice of the relevant accounting policy which needs to be applied consistently to all investment properties.</i></p>

SYMBOL	NIERUCHOMOŚĆ PROPERTY	KLASYFIKACJA WG MSSF CLASSIFICATION IN ACCORDANCE WITH IFRS	WYCENA IFRS VALUATION
K	Budynek o przeznaczeniu handlowym, który obecnie jest niewykorzystany, a który został przeznaczony do oddania w leasing operacyjny na podstawie jednej lub większej liczby umów. <i>Commercial building owned by the Entity which is currently unused and intended for operating lease on the basis of one or more contracts.</i>	Nieruchomość inwestycyjna <i>Investment property</i>	Początkowo w cenie nabycia/koszcie wytworzenia. Następnie wartość godziwa zgodnie z MSR 40.38 bądź cena nabycia/koszt wytworzenia zgodnie z MSR 16.16-22 - spółka musi dokonać wyboru odpowiedniej polityki rachunkowości w tym zakresie. <i>Initially recognized at cost. Subsequent measurement at fair value in accordance with IAS 40.38 or at cost less accumulated depreciation in accordance with IAS 16.16-22. – the Entity management makes a choice of the relevant accounting policy which needs to be applied consistently to all investment properties.</i>
L	Budynek biurowy przeznaczony na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki. <i>Office building intended for sale within ordinary course of Entity's business.</i>	Zapasy <i>Inventories</i>	Początkowo w cenie nabycia/koszcie wytworzenia. Następnie niższa z dwóch: cena nabycia/koszt wytworzenia bądź wartość netto możliwa do odzyskania zgodnie z MSR 2.9. <i>Inventories are initially recognized at cost. Subsequent measurement at the lower of cost and net realisable value according to IAS 2.9</i>
Ł	Centrum handlowe w trakcie budowy - spółka nie planuje sprzedaży w najbliższym terminie. <i>Office building intended for sale within ordinary course of Entity's business.</i>	Nieruchomość inwestycyjna <i>Investment property</i>	Początkowo w cenie nabycia/koszcie wytworzenia. Następnie wartość godziwa zgodnie z MSR 40.38 bądź cena nabycia/koszt wytworzenia zgodnie z MSR 16.16-22 - spółka musi dokonać wyboru odpowiedniej polityki rachunkowości w tym zakresie. <i>Initially recognized at cost. Subsequent measurement at fair value in accordance with IAS 40.38 or at cost less accumulated depreciation in accordance with IAS 16.16-22. – the Entity management makes a choice of the relevant accounting policy which needs to be applied consistently to all investment properties.</i>
M	Magazyn oddany w leasing finansowy innej jednostce. <i>Warehouse leased out in the form of finance lease to another entity.</i>	Inwestycja leasingowa netto <i>Net lease investment</i>	Spółka ujmuje należność z tytułu leasingu finansowego na bazie efektywnej stopy procentowej zgodnie z MSR 17. Spółka nie wykazuje w bilansie środków trwałych/nieruchomości inwestycyjnych w tym zakresie. <i>The company includes the receivable from financial leasing on the basis of effective interest rate according to IAS 17.</i>
N	Budynek biurowy wykorzystywany obecnie jako siedziba spółki "Developer & Inwestor". <i>Office building currently used as headquarter of the company "Developer & Investor".</i>	Środek trwały <i>Fixed assets</i>	Początkowo ujęta w cenie nabycia/koszcie wytworzenia wartość zgodnie z MSR 16.15. Po początkowym ujęciu pozycji rzeczowych aktywów trwałych jako składnika aktywów, wykazuje się ją według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonego o umorzenie oraz o zakumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości narastająco wg MSR 16.30. Alternatywnie, można też wybrać model oparty na wartości przeszacowanej do wartości godziwej. Dokonany wybór powinien zostać określony w polityce rachunkowości spółki i zostać zastosowany spójnie do wszystkich środków trwałych posiadanych przez spółkę. <i>Initially recognised at cost in accordance with IAS 16.15. After initial recognition measured at cost decreased by accumulated depreciation and accumulated impairment write-offs according to IAS 16.30. Alternatively, there is an option to select the model based on revaluation of the asset to fair value. The choice should be indicated in the accounting policy and applied consistently to all fixed assets owned by the entity.</i>

SYMBOL	NIERUCHOMOŚĆ PROPERTY	KLASYFIKACJA WG MSSF CLASSIFICATION IN ACCORDANCE WITH IFRS	WYCENA IFRS VALUATION
O	Nowy budynek biurowy dostosowywany przez spółkę na miejsce swojej nowej siedziby. <i>New office building being adapted for its new headquarter.</i>	Środek trwały <i>Fixed assets</i>	Początkowo ujmowany w cenie nabycia/koszcie wytworzenia zgodnie z MSR 16.15. Po początkowym ujęciu pozycji rzeczowych aktywów trwałych jako składnika aktywów, wykazuje się ją według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonego o umorzenie oraz o zakumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości narastająco wg MSR 16.30. Alternatywnie, istnieje także opcja wyceny środka trwałego w wartości przeszacowanej do wartości godziwej. <i>Initially recognised at cost in accordance with IAS 16.15. After initial recognition measured at cost decreased by accumulated depreciation and accumulated impairment write-offs according to IAS 16.30. Alternatively, there is an option to select the model based on revaluation of the asset to fair value. The choice should be indicated in the accounting policy and applied consistently to all fixed assets owned by the entity.</i>
P	Hostel przeznaczony na potrzeby pracowników spółki "Deweloper & Inwestor" (pracownicy korzystają z pobytu w hotelu na warunkach rynkowych). <i>Hotel for the employees of the company "Developer & Investor" (employees are charged with the hotel rates at market conditions)</i>	Środek trwały <i>Fixed asset</i>	Początkowo ujmowany w cenie nabycia/koszcie wytworzenia zgodnie z MSR 16.15. Po początkowym ujęciu pozycji rzeczowych aktywów trwałych jako składnika aktywów, wykazuje się ją według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonego o umorzenie oraz o zakumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości narastająco wg MSR 16.30. Alternatywnie, można też wybrać model oparty na wartości przeszacowanej do wartości godziwej. <i>Initially recognised at cost in accordance with IAS 16.15. After initial recognition measured at cost decreased by accumulated depreciation and accumulated impairment write-offs according to IAS 16.30. Alternatively, there is an option to select the model based on revaluation of the asset to fair value. The choice should be indicated in the accounting policy and applied consistently to all fixed assets owned by the entity.</i>

RÓŻNICE DO PAS

Klasyfikacja gruntu, na którym realizowany jest proces deweloperski ("Zapasy")

Ustawa o rachunkowości nie odnosi się precyzyjnie, w jakich pozycjach kapitalizować grunt, na którym realizowany jest proces deweloperski. Wskazówkę daje nam jednak KSR 8, który w pkt. 7.5 stwierdza wyraźnie: "W dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego wynikająca z ksiąg rachunkowych 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."

Klasyfikacja leasingu operacyjnego jako nieruchomości inwestycyjnej w księgach leasingobiorcy.

Polskie standardy rachunkowości nie pozwalają na klasyfikowanie budynków wziętych w leasing operacyjny jako nieruchomości inwestycyjnej.

DIFFERENCES TO PAS

Presentation of land on which the development process is carried out ("Inventories")

The Accounting Act does not clearly refer where one should capitalize land on which development project is executed. However the indication is provided by NAS 8 which in point 7.5 clearly states: "On the day of commencing the development project the value of the land resulting from accounting books, the value of the right of perpetual usufruct of the land or the value of the building for reconstruction (improvement) on which the project will be executed is classified in the costs of production in progress of the development project."

Classification of operating leasing of building operating in books of lessee.

Polish Accounting Standards do not allow for classification of operating leasing of a building as an investment property in the books of lessee.

Jak z perspektywy podatkowej klasyfikowane powinny być wskazane powyżej aktywa?

KOMENTARZ PODATKOWY

Z perspektywy podatkowej, wartość opisanych aktywów, co do zasady może zostać rozpoznana na dwa sposoby:

- poprzez odpisy amortyzacyjne,
- jako koszt uzyskania przychodów ze zbycia aktywów.

Należy pamiętać, że grunty oraz prawo użytkowania wieczystego nie podlegają amortyzacji podatkowej, dlatego też kwestia amortyzacji mogłaby ewentualnie wchodzić w grę w przypadku wykorzystywania posiadanego budynku w działalności gospodarczej. W opisanym stanie faktycznym budynek zostanie przeznaczony wyłącznie na sprzedaż, bez jego wykorzystywania w działalności gospodarczej, dlatego też kwestia amortyzacji podatkowej nie wystąpi.

Wartość opisanych aktywów powinna zostać ujęta w rachunku podatkowym jako koszt uzyskania przychodów z tytułu ich zbycia. W przypadku sprzedaży mieszkań wraz z udziałem w gruncie w kosztach uzyskania przychodów należy rozpoznać proporcjonalną część wartości gruntu oraz wartość budynku, dla której punktem wyjścia powinien być koszt wytworzenia lub nabycia.

Podatnicy powinni pamiętać, że dla celów podatkowych wartość opisywanych aktywów będzie prawdopodobnie wyższa, gdyż podlega modyfikacji o dodatkowe koszty związane bezpośrednio z wytworzeniem lub nabyciem takie jak odsetki czy różnice kursowe.

2.4. Kapitalizacja niefinansowych kosztów realizacji projektu deweloperskiego

Spółka "Deweloper 1" w dniu 2.1.2015 podjęła decyzję o realizacji projektu biurowego. Spółka planuje gotowy budynek skomercjalizować i sprzedać w perspektywie krótkoterminowej, realizując zysk dewelopera. Spółka specjalizuje się w budowie i sprzedaży podobnych biurowców i do dnia 31.12.2015 poniosła następujące koszty:

- a) zakup projekt budynku – 500.000 PLN,
- b) zakup gruntu – 10.000.000 PLN,
- c) podatek od czynności cywilno-prawnych (zakup gruntu) – 200.000 PLN,
- d) zakup materiałów budowlanych – 2.500.000 PLN netto (do 31.12.2015 wbudowano materiały o wartości 1.500.000 PLN),
- e) zakup usług podwykonawców – 4.000.000 PLN,
- f) koszt agentów pośredniczących w wynajmie powierzchni biurowej – 20.000 PLN,
- g) koszt doradztwa prawnego związanego z realizacją projektu – 30.000 PLN,
- h) koszty reklamy – 300.000 PLN,
- i) wynagrodzenia działu sprzedaży – 100.000 PLN,
- j) wynagrodzenia działu księgowego – 50.000 PLN,
- k) wynagrodzenie zarządu – 150.000 PLN,
- l) wynagrodzeni kierownika budowy – 80.000 PLN,
- m) wynajem siedziby – 120.000 PLN,
- n) uzyskanie odpowiednich decyzji administracyjnych – 15.000 PLN,
- o) koszt usługi nadzoru budowlanego – 25.000 PLN,
- p) zakupu mebli z montażem – stanowiących stały element zabudowy ścian budynku/budowli (tj. np. zabudowa szaf wnękowych) oraz zakup rolet na stałe połączonych z budynkiem – 30.000 PLN,

How the aforementioned assets should be classified from the tax perspective?

TAX COMMENTARY

From the tax perspective, the value of described assets, as a rule may be recognized in two ways:

- through depreciation write-offs,
- as tax deductible costs from the sale of assets.

It must be remembered that land and the right of perpetual usufruct are not subject to tax depreciation. Depreciation will be a tax deductible cost in the case of using the owned building in business activity. In the case at hand the building is designed solely for sale. It will therefore not be used within the business activity of the Company, effectively there will be no grounds for tax depreciation.

The value of described assets should be classified in the tax calculation as the tax deductible costs from their sale. In the case of the sale of flats including the share in the land in the tax deductible costs one should recognize the proportionate share of the land value and the value of the building for which establishing the starting point should be the cost of construction or purchase.

Tax payers should remember that for tax purposes the value of described assets will be probably in the end higher because it is subject to modifications by the additional costs related directly to the construction or purchase, such as interest or exchange differences

2.4. Capitalization of non-financial costs of executing a development project

On January 2, 2015, company "Developer 1" took a decision to execute an office project. The company is planning to commercialize and sell the building in the short-term perspective to earn developer's profit. The company specializes in the construction and sale of similar office buildings and until December 31, 2015 incurred the following costs:

- a) purchase of the building architectural design – PLN 500,000
- b) purchase of plot of land – PLN 10,000,000,
- c) tax on civil law transactions (purchase of land) – PLN 200,000,
- d) purchase of building materials – PLN 2,500,000 net (by December 31, 2015, materials with the value of PLN 1,500,000 were built in),
- e) purchase of subcontractors' services – PLN 4,000,000,
- f) costs of letting agent in renting office space – PLN 20,000,
- g) cost of legal advisory related to project execution – PLN 30,000,
- h) cost of advertising – PLN 300,000,
- i) salaries of the sales department – PLN 100,000,
- j) salaries of the accounting department – PLN 50,000,
- k) salaries of the management – PLN 150,000,
- l) salary of the site manager – PLN 80,000,
- m) head office rent – PLN 120,000,
- n) obtaining relevant administrative decisions – PLN 15,000,
- o) cost of building supervision services – PLN 25,000,
- p) purchase of furniture with assembly being the permanent furnishing of building walls/structures (i.e. e.g. furnishing of closets) and purchase of shutters permanently connected to the building – PLN 30,000,

- q) koszty energii elektrycznej i gazu (media) zużytych podczas prac budowlanych – 45.000 PLN,
r) koszty wykonania przyłączy do sieci elektrycznej oraz dystrybucji gazowej – 28.000 PLN.

- q) cost of electricity and gas (utilities) used during construction works – PLN 45,000
r) cost of executing connections to the power grid and gas network – PLN 28,000.

Jak powyższe koszty powinny zostać ujęte w sprawozdaniu finansowym spółki za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015 roku? Jaka powyższe koszty powinny zostać potraktowane z podatkowego punktu widzenia?

How should the aforementioned outlays be recognised in the financial statements of the company for the period of 12 months ended December 31, 2015? How should the aforementioned costs be treated from the tax perspective?

SYMBOL	KOSZT COST	UJĘCIE KSIĘGOWE ACCOUNTING APPROACH	UJĘCIE PODATKOWE TAX APPROACH
A	Zakup projektu budynku – 500.000 PLN. <i>Purchase of the architectural design of the building – PLN 500,000.</i>	Bezpośredni koszt związany z realizacją projektu kapitalizowany w pozycji Zapasy – "Produkcja w toku". <i>Direct cost attributable to the project capitalized in Inventories – "Work in progress".</i>	Bezpośredni koszt związany z realizacją projektu powiększający koszt uzyskania przychodu ze zbycia budynku. <i>Direct cost related to the execution of the project increasing the tax deductible costs from the sale of the building.</i>
B	Zakup gruntu – 10.000.000 PLN. <i>Purchase of land – PLN 10,000,000.</i>	Bezpośredni koszt związany z realizacją projektu kapitalizowany w pozycji "Zapasy", "Towary" bądź "Produkcja w toku". <i>Direct cost attributable to the project capitalized in Inventories as "Goods" or as "Work in progress".</i>	Bezpośredni koszt związany z realizacją projektu powiększający koszt uzyskania przychodu ze zbycia gruntu. <i>Expenses connected with the purchase of land will constitute tax deductible costs from its sale.</i>
C	Podatek od czynności cywilnoprawnych (zakup gruntu) – 200.000 PLN. <i>Tax on civil law transactions (purchase of land) – PLN 200,000.</i>	Bezpośredni koszt związany z realizacją projektu bezpośrednio zwiększający wartość gruntu a więc kapitalizowany w pozycji Zapasy "Towary" bądź - "Produkcja w toku" w zależności od tego gdzie spółka klasyfikuje wspomniany grunt. <i>Direct cost attributable to the project directly increasing the value of the land and thus capitalized in Inventories as "Goods" or as "Work in progress".</i>	Podatek od czynności cywilnoprawnych, co do zasady może zostać uznany za koszt uzyskania przychodów. Jednak z uwagi na fakt, iż dotyczy bezpośrednio nabycia gruntu, zostanie on rozpoznany dopiero w dacie uzyskania przychodu ze zbycia inwestycji. <i>Tax on civil law transactions, as a rule, can be deemed as the tax deductible costs. However due to the fact that it directly concerns the purchase of land, it will be recognized only on the date of earning income from the sale of the investment project.</i>
D	Zakup materiałów budowlanych – 2.500.000 PLN (do 31.12.2015 wbudowano materiały o wartości 1.500.000 PLN netto). <i>Purchase of building materials – PLN 2,500,000 (by December 31, 2015, materials in the amount of PLN 1,500,000 have been used).</i>	Kwota materiałów wbudowanych powinna zostać sklasyfikowana w pozycji Zapasy - "Produkcja w toku". Kwota materiałów niewbudowanych powinna być sklasyfikowana jako "Materiały" w linii Zapasów. <i>The amount of used materials should be classified as Inventories – "Work in progress". The amount of materials not yet used should be classified as Inventories – "Materials".</i>	Koszt związany z materiałami wykorzystanymi do wzniesienia budynku stanowić będą koszt uzyskania przychodów z jego zbycia. <i>Expenses connected with materials used to erect the building will constitute tax deductible costs from its sale.</i>
E	Zakup usług podwykonawców – 4.000.000 PLN. <i>Purchase of subcontractors' services – PLN 4,000,000.</i>	Bezpośredni koszt związany z realizacją projektu kapitalizowany w pozycji Zapasy - "Produkcja w toku". <i>Direct cost attributable to the project capitalized in Inventories as "Production in progress".</i>	Koszt uzyskania przychodów ze zbycia nieruchomości. <i>Tax deductible costs from the sale of real estate.</i>

SYMBOL	KOSZT COST	UJĘCIE KSIĘGOWE ACCOUNTING APPROACH	UJĘCIE PODATKOWE TAX APPROACH
F	Koszt agentów pośredniczących w wynajmie powierzchni biurowej – 20.000 PLN. <i>Fees of real estate agent relating to signing of the tenancy agreement with a specific tenant – PLN 20,000.</i>	Jeżeli dotyczy wynagrodzenia za pozyskanie konkretnego klienta (tzw. "success fee") to powinien zostać skapitalizowany w pozycji pozostałe aktywa i rozliczany przez okres trwania umowy najmu. <i>Costs associated with finding a specific tenant (success fee) should be capitalized in other assets and expensed through the period of tenancy agreement.</i>	Prowizja agentów pośredniczących w wynajmie powierzchni biurowej może zostać rozpoznana w kosztach jednorazowo w dacie poniesienia lub uzyskania pierwszego przychodu z tytułu najmu, lub też w czasie – przez okres trwania umowy najmu. Kwestia ta wymaga analizy zapisów konkretnej umowy i ewentualnie wniosku o interpretację. <i>Commission of letting agent relating to finding a tenant may be recognized as tax deductible cost in full on the date of being incurred or obtaining the first rentals, or also over time - for the duration of the tenancy contract being in force. This issue requires analysis of the contract conditions and potentially application for interpretation.</i>
G	Koszt doradztwa prawnego – 30.000 PLN <i>Costs of legal advisory related to project execution – PLN 30,000.</i>	Pośredni koszt związany z realizacją projektu kapitalizowany w pozycji Zapasy – "Produkcja w toku". <i>Indirect cost attributable to the project should be capitalized in Inventories as "Production in progress".</i>	Sposób ujęcia kosztów doradztwa jest uzależniony od charakteru porady. W przypadku gdy miała ona charakter ogólny, koszty należy rozpoznać w dacie poniesienia, jeśli natomiast porada dotyczyła bezpośrednio inwestycji koszt należy rozpoznać odpowiednio w dacie powstania przychodu ze zbycia inwestycji. <i>The method of classifying costs of advisory depends on the nature of advice. If it had a general character, the costs should be recognized on the date of being incurred. If however the advice concerned the investment directly, the costs should be recognized on the date of achieving revenue from sale of the investment project.</i>
H	Koszty reklamy/marketingu – 300.000 PLN. <i>Cost of advertising/marketing – PLN 300.000.</i>	Kwota powinna zostać odniesiona w wynik, w ciężar kosztów operacyjnych (koszty marketingu i sprzedaży), ponieważ nie można wiarygodnie potwierdzić, czy z tytułu jego poniesienia spółka uzyska korzyści ekonomiczne. <i>The amount should be recognized in the statement of comprehensive income as operating expense (costs of marketing and sales) due to the fact that it is difficult to confirm that the economic benefits will flow to the Entity as a result of incurred costs.</i>	Zasadą jest, iż koszty reklamy oraz marketingu nie stanowią kosztów bezpośrednio związanych z przychodem i powinny zostać rozpoznane w dacie poniesienia. Należy jednak zwrócić uwagę na specyfikę konkretnych kosztów, gdy np. dotyczą one działań związanych z konkretną transakcją można twierdzić, iż koszt powinien zostać rozpoznany dopiero w dacie uzyskania przychodów ze zbycia inwestycji. <i>The rule is that the costs of advertising and marketing do not constitute costs directly related to income and should be recognized on the date of being incurred. Attention must be paid however to the nature of particular costs if e.g. they concern actions related to a particular transaction, it can be claimed that the cost should be recognized only on the date of earning revenue from the sale of the investment project.</i>

SYMBOL	KOSZT COST	UJĘCIE KSIĘGOWE ACCOUNTING APPROACH	UJĘCIE PODATKOWE TAX APPROACH
I	Wynagrodzenia działu sprzedaży – 100.000 PLN. <i>Salaries of sales department – PLN 100,000.</i>	Kwota powinna zostać odniesiona w wynik w ciężar kosztów operacyjnych (koszty sprzedaży), ponieważ nie można wiarygodnie potwierdzić, czy z tytułu jego poniesienia spółka uzyska korzyści ekonomiczne. <i>The amount should be recognized in the statement of comprehensive income as operating expense (costs of sales) due to the fact that it is difficult to confirm that the economic benefits will flow to the Entity as a result of incurred costs.</i>	Wynagrodzenia powinny zostać rozpoznane na zasadach ogólnych w rachunku podatkowym. <i>Salaries should be recognized in the tax account as tax deductible cost in accordance with the general rules.</i>
J	Wynagrodzenia działu księgowego – 50.000 PLN. <i>Salaries of the accounting department – PLN 50,000.</i>	Koszt spełnia definicję ogólnych kosztów administracyjnych, które nie przyczyniają się do doprowadzenia zapasów do ich aktualnego stanu i miejsca, dlatego też powinny zostać odniesione w wynik okresu w ciężar kosztów ogólnego zarządu. <i>The amount should be recognized in the statement of comprehensive income as general and administrative expense – costs incurred are not associated with bringing the inventories to their present location and condition.</i>	Wynagrodzenia powinny zostać rozpoznane na zasadach ogólnych w rachunku podatkowym. <i>Salaries should be recognized in the tax account as tax deductible cost in accordance with the general rules.</i>
K	Wynagrodzenie zarządu – 150.000 PLN. <i>Salaries of the management – PLN 150,000.</i>	Koszt spełnia definicję ogólnych kosztów administracyjnych, które nie przyczyniają się do doprowadzenia zapasów do ich aktualnego stanu i miejsca, dlatego też powinny zostać odniesione w wynik okresu w ciężar kosztów ogólnego zarządu. <i>The costs fulfil the definition of general administrative costs which do not contribute to bringing the inventories to their current condition and location hence they should be classified in the result of the period in the general and administrative costs.</i>	Wynagrodzenia powinny zostać rozpoznane na zasadach ogólnych w rachunku podatkowym. <i>Salaries should be recognized in the tax account as tax deductible cost in accordance with the general rules.</i>
L	Wynagrodzenie kierownika budowy – 80.000 PLN. <i>Salary of the site manager – PLN 80,000.</i>	Jest to pośredni koszt produkcji związany z zarządzaniem konkretnym projektem. W związku z tym może być kapitalizowany w pozycji "Produkcja w toku" w linii Zapasy. <i>It is an indirect cost of production related to managing a particular project. Due to this fact it should be classified in the position "Production in progress" in the line of Inventories.</i>	Wynagrodzenie kierownika budowy bezpośrednio zaangażowanego w realizację budowy powinno zostać potraktowane dla celów podatkowych jako koszt w dacie powstania przychodu ze zbycia inwestycji. <i>Salary of the site manager directly engaged in the execution of construction should be treated for tax purposes as tax deductible cost on the date of earning revenue from the sale of the investment project.</i>
M	Wynajem siedziby spółki – 120.000 PLN. <i>Head office rent – PLN 120,000.</i>	Koszt spełnia definicję ogólnych kosztów administracyjnych, które nie przyczyniają się do doprowadzenia zapasów do ich aktualnego stanu i miejsca, dlatego też powinny zostać odniesione w wynik okresu w ciężar kosztów ogólnego zarządu. <i>The cost meets the definition of general administrative costs which do not contribute to leading the inventories to their current condition and location hence they should be recognized in the income statement as the general and administrative costs.</i>	Koszt powinien zostać rozpoznany na zasadach ogólnych w rachunku podatkowym. <i>The cost should be recognized in the tax account as tax deductible cost in accordance with the general rules.</i>

SYMBOL	KOSZT COST	UJĘCIE KSIĘGOWE ACCOUNTING APPROACH	UJĘCIE PODATKOWE TAX APPROACH
N	Uzyskanie odpowiednich decyzji administracyjnych koniecznych dla realizacji projektu – 15.000 PLN. <i>Cost of obtaining relevant administrative permits required for the execution of the project – PLN 15,000.</i>	Koszt projektu kapitalizowany w pozycji Zapasy – "Produkcja w toku". <i>Directly attributable cost of the project capitalized in Inventories as – "Work in progress".</i>	Wydatki powinny stanowić koszt w dacie powstania przychodu ze zbycia inwestycji. <i>Expenses should constitute cost on the date of earning revenue from the sale of the investment project.</i>
O	Koszt usługi nadzoru budowlanego – 25.000 PLN. <i>Cost of building control service – PLN 25,000.</i>	Jest to pośredni koszt nieprodukcyjny bezpośrednio związany z realizacją projektu w związku z czym powinien zostać skapitalizowany w pozycji "Produkcja w toku" w linii "Zapasy". <i>It is an indirect non-production cost directly related to the project execution and therefore it should be capitalized in the position in "Inventories" as "Work in progress".</i>	Wydatki powinny stanowić koszt w dacie powstania przychodu ze zbycia inwestycji. <i>Expenses should constitute cost on the date of achieving the earning revenue from the sale of the investment project.</i>
P	Zakup mebli z montażem stanowiących stały element zabudowy ścian budynku/budowli (tj. np. zabudowa szaf wnękowych) oraz zakup rolet na stałe połączonych z budynkiem – 30.000 PLN. <i>Purchase of furniture with assembly being the permanent furnishing of building walls/structures (i.e. for example furnishing of closets) and purchase of shutters permanently fixed to the building – PLN 30,000.</i>	Jeżeli jest to koszt poniesiony w ramach tzw. fit-ów specyficznych dla danego najemcy, to koszt ten powinien zostać skapitalizowany w ramach pozostałych aktywów i być rozliczany przez okres trwania umowy najmu. Jeżeli nie dotyczy specyficznego najemcy, to jest kosztem bezpośrednim projektu i powinien zostać sklasyfikowany z pozycji "Produkcja w toku" w linii Zapasy. <i>Specific fit-out designed for particular tenant should be capitalized in other assets and expenses on straight line basis through the duration of the contract. Non-specific fit-out is considered to be a direct cost of the project and should be classified as inventory – "Work in progress".</i>	Wydatki powinny stanowić koszt w dacie powstania przychodu ze zbycia inwestycji. <i>Expenses should constitute cost on the date of earning revenue from the sale of the investment project.</i>
Q	Koszty energii elektrycznej i gazu (media) zużytych podczas prac budowlanych – 45.000 PLN. <i>Cost of electricity and gas (utilities) used during construction stage – PLN 45,000.</i>	Bezpośredni koszt związany z realizacją projektu kapitalizowany w pozycji Zapasy – "Produkcja w toku". <i>Direct cost attributable to the project should be capitalized in Inventories as "Work in progress".</i>	Wydatki powinny stanowić koszt w dacie powstania przychodu ze zbycia inwestycji. <i>Expenses should constitute cost on the date of earning revenue from the sale of the investment project.</i>
R	Koszty wykonania przyłączy do sieci elektrycznej oraz dystrybucji gazowej – 28.000 PLN. <i>Cost of works relating to connection of the building to electricity and gas network – PLN 28,000.</i>	Bezpośredni koszt związany z realizacją projektu kapitalizowany w pozycji Zapasy – "Produkcja w toku". <i>Direct cost related to execution of the project capitalized in "Inventories" as "Work in progress".</i>	Wydatki powinny stanowić koszt w dacie powstania przychodu ze zbycia inwestycji. <i>Expenses should constitute cost on the date of earning revenue from the sale of the investment project.</i>

RÓŻNICE DO PAS

Nie zidentyfikowano istotnych różnic.

DIFFERENCES TO PAS

No significant differences were identified.

2.5. Kapitalizacja finansowych kosztów projektu deweloperskiego. Wycena zobowiązania finansowego efektywną stopą procentową

Spółka "Deweloper 3" realizuje projekt budowy biurowca na gruncie, który zakupiła w 2009 roku. Z racji tego, że czynsze na rynku warszawskim wyrażane są w EUR, spółka podjęła decyzję o zaciągnięciu pożyczki grupowej w tejże walucie w kwocie 50.000.000 EUR. Podpisanie umowy pożyczki oraz przelew całej kwoty nastąpił w dniu 1 stycznia 2015 roku po kursie PLN/EUR 3,8 zł. Oprocentowanie pożyczki w okresie 12 miesięcy od dnia jej wypłaty wyniosło 4%, a oprocentowanie podobnego kredytu denominowanego w złotych wyniosło 6%.

2.5. Capitalization of financial costs of development project. Valuation of financial liability using the effective interest rate

Company "Developer 3" is executing the development office project on a plot of land which was acquired in 2009. Due to the fact that the currency used to express rents on the Warsaw market is EUR, the company made a decision to take a group loan in this currency in the amount of EUR 50,000,000. Signing of the loan contract and the transfer of the whole amount took place on January 1, 2015, at the exchange rate of PLN/EUR 3.8. Interest rate on the loan in the period of 12 months from the date of its transfer to "Developer 3" was 4%, and the interest rate of a similar denominated loan in PLN was 6%.

Średni kurs PLN/EUR wyniósł w roku 2015 PLN 4,0, a kurs PLN/EUR na dzień 31 grudnia 2015 wyniósł 4,2.

W roku 2015 spółka zapłaciła odsetki w wysokości 2.000.000 EUR.

Dodatkowo, spółka zaciągnęła w dniu 1 stycznia 2015 roku kredyt bankowy w wysokości 30.000.000 PLN. Kredyt nie jest przeznaczony na finansowanie konkretnej inwestycji. Termin spłaty kredytu przypada na dzień 31 grudnia 2024 roku. Prowizja z tytułu otrzymania kredytu wyniosła 1.000.000 PLN. Kapitał kredytu ma być spłacany w ostatnim dniu każdego z kwartałów w równych transzach w wysokości PLN 750.000. Dla potrzeb podatku dochodowego od osób prawnych, Spółka rozpoznaje różnice kursowe zgodnie z art. 15a UPDOP (tzw. podatkowa metoda rozpoznawania różnic kursowych).

1. Czy spółka może kapitalizować różnice kursowe od pożyczki grupowej, a jeśli tak to w jakiej wysokości?
2. Jak będzie wyglądała wycena kredytu bankowego efektywną stopą procentową na każdy z dni bilansowych (31 grudnia) pozostałych do spłaty kredytu?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Ad.1. Kapitalizacja różnic kursowych od pożyczki

MSR 23.6 pozwala na kapitalizację kosztów finansowania w postaci różnic kursowych powstających w związku z finansowaniem zewnętrznym w walucie obcej w stopniu, w jakim uznawane są za korektę kosztu odsetek. W związku z tym, spółka nie może kapitalizować różnic kursowych wynikających z wyceny kapitału pożyczki.

Aby wyliczyć maksymalną kwotę różnic kursowych, które spółka może skapitalizować w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015 należy obliczyć, jaka będzie różnica pomiędzy wartością zapłaconych odsetek w roku bieżącym a wartością odsetek, jaką spółka zapłaciłaby za ten sam okres, gdyby zaciągnęła podobną pożyczkę w walucie lokalnej (PLN).

Taka kalkulacja wygląda następująco:

Różnice kursowe na wycenie pożyczki na dzień 31 grudnia 2015: $(4,2 \text{ zł} / \text{EUR} - 3,8 \text{ zł} / \text{EUR}) \times 50.000.000 \text{ EUR} = 20.000.000 \text{ PLN}$

Kwota zapłaconych odsetek wyrażona w PLN: $2.000.000 \text{ EUR} \times 4,0 \text{ PLN} / \text{EUR} = 8.000.000 \text{ PLN}$

Hipotetyczna kwota pożyczki denominowanej w złotych na dzień 1 stycznia 2015: $50.000.000 \text{ EUR} \times 3,8 \text{ PLN} / \text{EUR} = 190.000.000 \text{ PLN}$

Hipotetyczna kwota odsetek od pożyczki denominowanej w złotych: $190.000.000 \text{ PLN} \times 6\% = 11.400.000 \text{ PLN}$

Kwota 11.400.000 PLN jest maksymalną kwotą, jaką jednostka może skapitalizować w ramach kosztów finansowania (obejmująca zarówno odsetki jak i różnice kursowe) - pod warunkiem, że określiła w swojej polityce rachunkowości traktowanie różnic kursowych jako korekty odsetek.

Maksymalną kwotą różnic kursowych, które spółka może skapitalizować jest więc kwota 3.400.000 PLN (11.400.000 PLN - 8.000.000 PLN).

Pozostała kwota różnic kursowych wynosząca 16.600.000 PLN (20.000.000 PLN minus 3.400.000 PLN) powinna zostać odniesiona w ciężar kosztów finansowych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

The average exchange rate PLN/EUR in 2015 was 4.0, and exchange rate PLN/EUR as at December 31, 2015, was 4.2.

In 2015 the company paid loan interest in the amount of EUR 2,000,000.

Additionally, on January 1, 2015, the company took a bank loan in the amount of PLN 30,000,000. The loan is not intended for financing of particular investment project. The date of loan repayment falls on December 31, 2024. The commission for granting the loan was PLN 1,000,000. The loan capital is to be re-paid on the last day of each quarter in equal amounts of PLN 750,000. For the purpose of the corporate income tax the company recognizes exchange differences according to article 15a of the CIT Act (the so-called tax method of recognizing exchange differences).

1. Is the company allowed to capitalize exchange differences resulting from the group loan and if so, in what amount?
2. What will be the valuation of the bank loan using the effective interest rate at each of the balance sheet days (31st December) until the date of repayment of the loan?

ACCOUNTING COMMENTARY

Ad.1. Capitalization of loan forex exchange differences

IAS 23.6 allows for capitalization of borrowing costs in the form of exchange differences appearing in connection with external financing in foreign currency to the extent they are considered as an adjustment of the cost of interest. Due to this fact, the company cannot capitalize exchange differences resulting from the valuation of the loan capital.

In order to calculate the maximum amount of exchange differences which the company can capitalize in the period of 12 months ended December 31, 2015, it is necessary to calculate the difference between the value of paid interests in the current year and the value of interests which the company would pay for the same period if a similar loan was taken out in the local currency (PLN).

Such a calculation looks as follows:

Exchange differences on loan valuation for December 31, 2015: $(\text{PLN } 4.2/\text{EUR} - \text{PLN } 3.8 / \text{EUR}) \times \text{EUR } 50,000,000 = \text{PLN } 20,000,000$

Amount of paid interest expressed in PLN: $\text{EUR } 2,000,000 \times 4,0 \text{ PLN} / \text{EUR} = \text{PLN } 8,000,000$

Hypothetical amount of denominated loan in PLN as at January 1, 2015: $\text{EUR } 50,000,000 \times 3.8 \text{ PLN} / \text{EUR} = \text{PLN } 190,000,000$

Hypothetical amount of interest on the denominated loan in PLN: $\text{PLN } 190,000,000 \times 6\% = \text{PLN } 11,400,000$

The amount of PLN 11,400,000 is the maximum amount which the entity can capitalize as the borrowing costs (covering both interest and exchange differences).

The maximum amount of exchange differences which the company can capitalize is therefore PLN 3,400,000 (PLN 11,400,000 - PLN 8,000,000).

The remaining value of the exchange differences amounting to PLN 16,600,000 (PLN 20,000,000 minus PLN 3,400,000) should be charged as financial expenses in the statement of comprehensive income.

Należy jednak zaznaczyć, iż w przypadku, gdyby wycena pożyczki na dzień 31 grudnia 2015 roku okazała się dodatnia i w konsekwencji powstałby zysk z tytułu różnic kursowych, to cała jego kwota powinna zostać odniesiona w wynik bieżącego okresu poprzez uznanie pozycji jako przychodów/kosztów finansowych. Kwota skapitalizowanych odsetek nie może być w takim przypadku korygowana o powstałe różnice kursowe.

RÓŻNICE DO PAS

Ustawa o rachunkowości nie zabrania kapitalizacji wszystkich różnic kursowych powstałych na wycenie finansowania zewnętrznego, pod warunkiem że jest to finansowanie celowe. W związku z tym, biorąc pod uwagę powyższy przypadek, spółka mogłaby skapitalizować różnice kursowe w kwocie 20.000.000 PLN przy założeniu, że łączna wartość skapitalizowanych kosztów nie byłaby wyższa niż wartość odzyskiwalna całego projektu.

Ponadto, ustawa o rachunkowości nie precyzuje, w jaki sposób traktowane powinny być dodatnie różnice kursowe wynikające z wyceny finansowania zewnętrznego na dzień bilansowy.

Ad.2. Wycena kredytu efektywną stopą procentową

Kalkulacja efektywnej stopy procentowej jest zadaniem kompleksowym i bardzo łatwo o popełnienie w nim błędu. W związku z tym, w niniejszym opracowaniu zaprezentujemy uproszczoną metodę wyceny zobowiązania efektywną stopą procentową, która w szybki i przystępny sposób powinna pozwolić na jego wycenę, a przy tym osiągnięty rezultat nie powinien być istotnie różny od tego skalkulowanego przy zastosowaniu kompleksowej kalkulacji.

Wycenę zobowiązania efektywną stopą procentową zaprezentujemy w następujących krokach:

Krok 1. Kalkulacja hipotetycznego obciążenia odsetkowego.

Dla wartości kapitału kredytu na koniec każdego z okresów kalkulujemy wartość obciążenia odsetkowego w okresie przy założeniu dowolnie wybranej, hipotetycznej stopy procentowej – w poniższym przykładzie posłużymy się stopą w wysokości 5%.

However, it must be noted that if the valuation of the loan for December 31, 2015 turned out to be positive, its total value should be recognized as financial income in the income statement of the current period. The amount of capitalized interests cannot be adjusted by aforementioned exchange differences in this case.

DIFFERENCES TO PAS

The Accounting Act does not prohibit capitalizing all exchange differences which appeared in the valuation of external financing provided that it is a financing for a specific purpose. Due to this fact, taking into account the case above, the company could capitalize exchange differences in the amount of PLN 20,000,000 assuming that the total value of capitalized costs would not be higher than the recoverable amount of the development project.

Additionally, the Accounting Act does not specify how to treat positive exchange differences resulting from valuation of the external financing as at the balance sheet date.

Ad.2. Bank loan valuation using effective interest rate

The calculation of effective interest rate is a complex task and it is very easy to make a mistake. Due to this fact, this study presents a simplified method of valuation of the bank loan liability using the effective interest rate. This is a quick and accessible manner which allows for valuation with the achieved result not significantly different from the one provided by the complex calculation.

The valuation of a liability using the effective interest rate will be presented in the following steps:

Step 1. Calculation of a hypothetical interest liability

For the value of the loan capital at the end of each period we calculate the value of interest charge in the period assuming a randomly selected hypothetical interest rate – in the example below we use the rate of 5%.

Okres 12 m-cy zakończony Period of 12 months ended	Liczba dni w okresie Number of days in the period	Kwota kapitału kredytu na koniec okresu The amount of loan capital at the end of the period	Średnia kwota zadłużenia w okresie Average debt amount in the period	Hipotetyczna stopa procentowa - 5% Hypothetical interest rate - 5%	Hipotetyczny koszt odsetek Hypothetical cost of interest	Skumulowany koszt hipotetycznych odsetek Cumulative cost of hypothetical interest
A	B	C	D	E	F=D*(B/365)*E	G
01.01.2015	0	30 000 000,00	30 000 000,00	5%	0,00	0,00
31.12.2015	365	27 000 000,00	28 500 000,00	5%	1 425 000,00	1 425 000,00
31.12.2016	365	24 000 000,00	25 500 000,00	5%	1 275 000,00	2 700 000,00
31.12.2017	365	21 000 000,00	22 500 000,00	5%	1 125 000,00	3 825 000,00
31.12.2018	365	18 000 000,00	19 500 000,00	5%	975 000,00	4 800 000,00
31.12.2019	365	15 000 000,00	16 500 000,00	5%	825 000,00	5 625 000,00
31.12.2020	365	12 000 000,00	13 500 000,00	5%	675 000,00	6 300 000,00
31.12.2021	365	9 000 000,00	10 500 000,00	5%	525 000,00	6 825 000,00
31.12.2022	365	6 000 000,00	7 500 000,00	5%	375 000,00	7 200 000,00
31.12.2023	365	3 000 000,00	4 500 000,00	5%	225 000,00	7 425 000,00
31.12.2024	365	0,00	1 500 000,00	5%	75 000,00	7 500 000,00

Krok 2. Określenie wagi każdego z okresów rozliczeniowych.

Dla każdego z okresów określamy wagę jako stosunek hipotetycznego kosztu odsetek w okresie do skumulowanego kosztu odsetek.

Step 2. Determining the weight of each of the settlement periods.

For each period we define its weight as a relation of the hypothetical interest charge in the period to the cumulated interest charge.

Okres 12 m-cy zakończony Period of 12 months ended	Hipotetyczny koszt odsetek (Patrz pkt 1. kol. F) Hypothetical cost of interest (see point 1, column F)	Skumulowany koszt hipotetycznych odsetek na koniec okresu Cumulative cost of hypothetical interest at the end of the period	Waga Weight
A	B	C	D=B/C
01.01.2015	0,00	7 500 000,00	0,0 %
31.12.2015	1 425 000,00	7 500 000,00	19,0 %
31.12.2016	1 275 000,00	7 500 000,00	17,0 %
31.12.2017	1 125 000,00	7 500 000,00	15,0 %
31.12.2018	975 000,00	7 500 000,00	13,0 %
31.12.2019	825 000,00	7 500 000,00	11,0 %
31.12.2020	675 000,00	7 500 000,00	9,0 %
31.12.2021	525 000,00	7 500 000,00	7,0 %
31.12.2022	375 000,00	7 500 000,00	5,0 %
31.12.2023	225 000,00	7 500 000,00	3,0 %
31.12.2024	75 000,00	7 500 000,00	1,0 %

Krok 3. Kalkulacja wartości prowizji bankowej rozliczanej w czasie w każdym z poszczególnych okresów.

Skalkulowaną w kroku 2 wagę mnożymy przez kwotę prowizji bankowej zapłaconej z tytułu udzielenia kredytu. W rezultacie otrzymujemy kwotowy udział danego okresu w kwocie zapłaconej prowizji.

Step 3. Calculation of the value of the bank commission settled over time in each of individual periods.

The weight calculated in step 2 is multiplied by the amount of the bank commission paid for granting the loan. The result is a share of the particular period in the total amount of the paid commission.

Okres 12 m-cy zakończony Period of 12 months ended	Waga (patrz pkt. 2 kolumna D) Weight (see point 2, column D)	Kwota zapłaconej prowizji = PLN 1,000,000 Amount of paid commission = PLN 1,000,000	Alokacji udziału prowizji do danego okresu Allocation of the commission share to the particular period
A	B	C	D=B*C
01.01.2015	0,0 %	1 000 000,00	0,00
31.12.2015	19,0 %	1 000 000,00	190 000,00
31.12.2016	17,0 %	1 000 000,00	170 000,00
31.12.2017	15,0 %	1 000 000,00	150 000,00
31.12.2018	13,0 %	1 000 000,00	130 000,00
31.12.2019	11,0 %	1 000 000,00	110 000,00
31.12.2020	9,0 %	1 000 000,00	90 000,00
31.12.2021	7,0 %	1 000 000,00	70 000,00
31.12.2022	5,0 %	1 000 000,00	50 000,00
31.12.2023	3,0 %	1 000 000,00	30 000,00
31.12.2024	1,0 %	1 000 000,00	10 000,00

Krok 4. Kalkulacja wartości zobowiązania z tytułu kredytu na koniec każdego z okresów rozliczeniowych.

Zobowiązanie na koniec każdego okresu kalkulujemy jako kwotę kapitału kredytu na dzień bilansowy pomniejszoną o niezamortyzowaną kwotę prowizji z tytułu udzielenia kredytu.

Zamortyzowaną kwotę prowizji w okresie odnosimy w wynik w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w ciężar kosztów finansowych.

Step 4. Calculation of the value of the loan liability at the end of each settlement period.

The liability at the end of each settlement period is calculated as the amount of the loan capital on the balance sheet date decreased by the non-depreciated amount of the bank commission.

The depreciated amount of the commission in the period is recognized as a finance expense in the statement of comprehensive income.

Okres 12 m-cy zakończony Period of 12 months ended	Kwota kapitału kredytu na koniec okresu (patrz pkt.1 kolumna C) Amount of loan capital at the end of the period (see point 1, column C)	Alokacji udziału prowizji do danego okresu (patrz pkt. 3 kolumna D) Allocation of the commission share to the particular period (see point 3, column D)	Skumulowana wartość prowizji Cumulative value of the commission	Zobowiązanie na koniec okresu Liability at the end of the period	Koszt finansowy z tytułu rozliczenia prowizji Financial cost arising from settlement of the commission
A	B	C	D	E=B - (1 000 000 - D)	F=C
01.01.2015	30 000 000,00	0,00	0,00	29 000 000,00	0,00
31.12.2015	27 000 000,00	190 000,00	190 000,00	26 190 000,00	190 000,00
31.12.2016	24 000 000,00	170 000,00	360 000,00	23 360 000,00	170 000,00
31.12.2017	21 000 000,00	150 000,00	510 000,00	20 510 000,00	150 000,00
31.12.2018	18 000 000,00	130 000,00	640 000,00	17 640 000,00	130 000,00
31.12.2019	15 000 000,00	110 000,00	750 000,00	14 750 000,00	110 000,00
31.12.2020	12 000 000,00	90 000,00	840 000,00	11 840 000,00	90 000,00
31.12.2021	9 000 000,00	70 000,00	910 000,00	8 910 000,00	70 000,00
31.12.2022	6 000 000,00	50 000,00	960 000,00	5 960 000,00	50 000,00
31.12.2023	3 000 000,00	30 000,00	990 000,00	2 990 000,00	30 000,00
31.12.2024	0,00	10 000,00	1 000 000,00	0,00	10 000,00

RÓŻNICE DO PAS

Nie zidentyfikowano istotnych różnic w zakresie wyceny zobowiązań efektywną stopy procentową.

Jak powyższe różnice kursowe powinny zostać rozliczone z podatkowego punktu widzenia?

KOMENTARZ PODATKOWY

Na gruncie obowiązujących przepisów podatkowych podatnik ma prawo wybrać, czy będzie rozliczał różnice kursowe zgodnie z ustawą o rachunkowości (tj. tzw. metodą rachunkową) czy też zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych (tj. tzw. metodą podatkową). Zasadnicza różnica między obiema metodami polega na tym, że przy metodzie rachunkowej w rachunku podatkowym uwzględniane są wszystkie różnice kursowe (zarówno zrealizowane jak i niezrealizowane). Natomiast przy wyborze metody podatkowej przy ustalaniu wyniku podatkowego uwzględniane są tylko zrealizowane różnice kursowe.

W przypadku pożyczki w walucie obcej, rozliczanej metodą podatkową, zrealizowane różnice kursowe od kwoty głównej pożyczki powstaną wyłącznie przy spłacie kapitału pożyczki. Spłata odsetek w walucie obcej spowoduje natomiast powstanie różnic kursowych transakcyjnych.

Przy metodzie podatkowej sama wycena bilansowa pożyczki nie skutkuje powstaniem podatkowych różnic kursowych. Co istotne, dla powstania podatkowych różnic kursowych zobowiązanie pożyczkowe musi być zaciągnięte/wyrażone w walucie obcej, jak i w niej spłacone. Gdyby kredyt został spłacony w PLN, różnice kursowe podatkowe zasadniczo nie powstaną.

DIFFERENCES TO PAS

No significant differences were identified.

How the foreign exchange differences should be accounted for from the tax perspective?

TAX COMMENTARY

Under the binding tax regulations, taxpayers have the right to choose if they wish to settle the foreign exchange differences pursuant to the Accounting Act (i.e. the so-called accounting method) or according to the Corporate Income Tax Act (i.e. the so-called tax method). The major difference between the two methods is that in case of the accounting method all exchange rate differences are recognized for the tax purposes (regardless if realized or not). If the tax method is applied, only the realized exchange differences are recognized for tax purposes.

In case of a loan in foreign currency, where tax method of settling the exchange rate differences applies, the realized exchange differences on the principal amount will arise only upon paying off the loan capital. Paying off the interest in foreign currency will create the transaction exchange rate differences.

When using the tax method the balance sheet valuation of the loan will not result in tax exchange rate differences. What is important, for the recognition of tax exchange gains/losses, loan liability must be taken out / expressed and also paid in foreign currency. If the loan was paid off in PLN, tax exchange differences would basically not arise.

2.6. Prezentacja finansowania projektu w przypadku uzyskania decyzji o prolongacie po dniu bilansowym

Spółka "Developer 23" zawarła w dniu 1 stycznia 2015 roku umowę kredytową na kwotę 15.000.000 PLN. Umowa została zawarta na okres 12 miesięcy z jednoczesnym zastrzeżeniem, że termin spłaty może być prolongowany w wyniku odrębnych negocjacji. Pod koniec roku kierownictwo spółki zdecydowało, iż będzie ubiegało się o prolongatę spłaty wspomnianego kredytu do dnia 31 grudnia 2017 roku.

Negocjacje z bankiem w sprawie prolongaty rozpoczęły się w listopadzie 2015 roku. Bank wydał zgodę na prolongatę terminu spłaty kredytu w dniu 4 stycznia 2016. Spółka planuje zatwierdzenie sprawozdania finansowego na dzień 31 marca 2016 roku.

Czy wspomniany kredyt bankowy może zostać zaprezentowany w sprawozdaniu finansowym jako zobowiązanie długoterminowe?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

MSR 1.72 stwierdza, iż jednostka klasyfikuje swoje zobowiązania finansowe jako krótkoterminowe, gdy są one wymagalne w ciągu dwunastu miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego nawet wówczas, gdy umowa o refinansowaniu lub umowa modyfikacji terminów spłat zmieniająca charakter zobowiązania na długoterminowy została zawarta po zakończeniu okresu sprawozdawczego, a przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego do udostępnienia.

W związku z tym spółka nie może zaprezentować powyższego zobowiązania jako długoterminowe ze względu na fakt, iż porozumienie dotyczące prolongaty zostało zawarte po zakończeniu okresu sprawozdawczego.

RÓŻNICE DO PAS

Ustawa o rachunkowości nie reguluje tej kwestii precyzyjnie. W praktyce prezentacja powyższego zobowiązania może być długoterminowa w sprawozdaniach sporządzanych zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości, ale w takiej sytuacji dobrą praktyką jest opisanie zdarzenia w dodatkowych informacjach i objaśnieniach w sprawozdaniu finansowym.

2.7. Test na utratę wartości przedsięwzięcia deweloperskiego w trakcie budowy

Spółka "Developer 4" jest aktywnym graczem na rynku deweloperów budynków biurowych. Na dzień 31 grudnia 2015 spółka jest w trakcie realizacji dwóch inwestycji o charakterze deweloperskim:

- budynek biurowy X realizowany z zamiarem komercjalizacji, jak najszybszej sprzedaży na rynku pierwotnym w celu realizacji "zysku dewelopera", który jest klasyfikowany jako "Zapas",
- budynek biurowy Y realizowany z zamiarem komercjalizacji i czerpania korzyści z tytułu wynajmu w perspektywie średnioterminowej prowadzącej do wzrostu jego wartości, a następnie sprzedaży, który jest klasyfikowany jako "Nieruchomość inwestycyjna".

2.6. Presentation of financing of the project in case of obtaining a decision on its prolongation after the end of the reporting period

On January 1, 2015, company "Developer 23" concluded a loan contract in the amount of PLN 15,000,000. The contract was concluded for the period of 12 months with simultaneous reservation that the date of repayment may be prolonged as a result of separate negotiations. At the end of the year the company's management decided to apply for the prolongation of repayment of the loan until December 31, 2017.

Negotiations with the bank regarding the aforementioned extension started in November 2015. The bank approved the prolongation of the bank loan repayment date on January 4, 2016. The company is planning to approve the financial statements on March 31, 2016.

Shall the described bank loan be presented in the financial statements as a long-term or short term liability?

ACCOUNTING COMMENTARY

According to IAS 1.72 the entity classifies its financial liabilities as short-term when they are due within twelve months from the end of the reporting period even if an agreement to refinance, or an agreement to modify repayment terms changing nature of the obligation on a long-term basis, is concluded after the reporting period and before the approval of the financial statements.

Therefore, the company is not allowed to present the liability as long-term due to the fact that the agreement concerning the prolongation was concluded after the end of the reporting period.

DIFFERENCES TO PAS

The Accounting Act does not regulate this issue explicitly. In practice the bank loan can be presented as long-term according to Polish Accounting Standards but in this situation it is a good practice to describe the event in additional information and explanations to the financial statements.

2.7. Impairment test of development project in the course of construction

Company "Developer 4" is an active player on the market of office building developers. As of December 31, 2015, the company is in the process of executing two projects:

- office Building X planned for commercialization and quick sale on the market in order to earn "developer's profit", which is classified as "Inventories",
- office Building Y planned for commercialization and earning rentals in the mid-term perspective leading to the growth of its value, and then its sale, which is classified as an "Investment property".

Oba budynki oraz grunty, na których są posadowione budynek X oraz Y, są wyłączną własnością spółki "Deweloper 4".

Wartość księgową budynku X (poniesione do tej pory nakłady wraz z kosztami finansowymi, które można skapitalizować) wynosi 215.000.000 PLN. Wartość godziwa identycznego budynku jak budynek X z powierzchnią biurową wynajętą na poziomie rynkowym wynosi 350.000.000 PLN. Koszty sprzedaży budynku wynoszą 2% ceny sprzedaży. Do ukończenia inwestycji spółka musi ponieść jeszcze nakłady w wysokości 170.000.000 PLN. Marża przewidywana przez kierownictwo do uzyskania na sprzedaży budynku X powinna wynieść 15%.

Wartość księgową budynku Y (poniesione do tej pory nakłady wraz z kosztami finansowymi, które można skapitalizować) wynosi 30.000.000 PLN. Wartość godziwa identycznego budynku jak budynek Y z powierzchnią biurową wynajętą na poziomie rynkowym wynosi 300.000.000 PLN. Koszty sprzedaży budynku wynoszą 2% ceny sprzedaży. Do ukończenia inwestycji spółka musi ponieść jeszcze nakłady w wysokości 180.000.000 PLN. Marża przewidywana przez kierownictwo do wygenerowania na sprzedaży budynku Y powinna wynieść 20% (z uwzględnieniem kosztów sprzedaży).

Czy zachodzi w przypadku któregośkolwiek budynku ryzyko trwałej utraty wartości? Jeśli tak, w jakiej wysokości należy utworzyć odpis aktualizujący na dzień 31 grudnia 2015 roku?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

BUDYNEK X.

Szczegółowo kwestię utraty wartości zapasów reguluje MSR 2 "Zapasy".

Aby stwierdzić, czy zachodzi zjawisko utraty wartości musimy sprawdzić, czy kwota kosztów skapitalizowanych w pozycji "Produkcja w toku" w odniesieniu do Budynku X jest odzyskiwalna, tzn. czy jest wyższa niż wartość sprzedaży netto budynku w obecnym stanie, bądź będzie odzyskiwalna w momencie jego ukończenia.

Zgodnie z MSR 2.30 szacunki wartości netto możliwej do uzyskania opierają się na najbardziej wiarygodnych dowodach, dostępnych w czasie sporządzania szacunków, co do przewidywanej kwoty możliwej do zrealizowania z tytułu sprzedaży zapasów.

Należy też pamiętać aby przy szacowaniu wartości netto możliwej do uzyskania, zgodnie z MSR 2.31, wziąć pod uwagę przeznaczenie zapasów, w tym przypadku funkcję leasingową budynku X oraz fakt jego sprzedaży wkrótce po ukończeniu. W naszym przypadku będzie to o tyle istotne, że wartość sprzedaży netto będziemy określali dla budynku, który ma być przedmiotem wynajmu w momencie ukończenia, a nie być sprzedany w obecnym stanie do kolejnego dewelopera, który byłby odpowiedzialny za proces jego komercjalizacji, a następnie sprzedaży.

W związku z tym wartość sprzedaży netto dla Budynku X na dzień 31 grudnia 2015 roku możemy relatywnie łatwo określić sporządzając wycenę do wartości godziwej dla podobnej nieruchomości (ewentualnie szacując wartość godziwą Budynku X w momencie ukończenia na podstawie oczekiwanych stawek czynszu i rynkowego poziomu wynajmu), która jest ukończona i wynajęta na poziomie zbliżonym do rynkowego, pomniejszając jej wartość godziwą o:

- kwotę kosztów do poniesienia w celu zakończenia realizacji Budynku X,
- narzut dewelopera, którym spółka planuje obciążyć jeszcze nie poniesione koszty,
- przygotowania sprzedaży i szacunkowe koszty niezbędne do doprowadzenia.

Both buildings and plots of land on which Building X and Building Y are located are the sole property of "Developer 4".

The book value of Building X (outlays incurred so far including financial costs which can be capitalized) amounts to PLN 215,000,000. The fair value of the building identical to Building X with the leased out office space at the market level amounts to PLN 350,000,000. The cost of selling the building is 2% of the sales price. To complete the project the company must still incur outlays at the amount of PLN 170,000,000. Profit margin assumed by the management to be earned on the sale of Building X is 15%.

The book value of Building Y (outlays incurred so far including financial costs which can be capitalized) amounts to PLN 30,000,000. The fair value of the building identical to Building Y with the leased out office space at the market level amounts to PLN 300,000,000. The cost of selling the building is 2% of the sales price. To complete the investment the company must still incur outlays at the amount of PLN 180,000,000. Profit margin assumed by the management to be earned on the sale of the Building Y should be 20% (taking into account the cost of sale).

Is there a risk of impairment loss with respect to any of the buildings? If so, what is the amount of the impairment write-off to be recognised as at December 31, 2015?

ACCOUNTING COMMENTARY

BUILDING X.

The impairment of inventories is regulated by IAS 2 "Inventories".

In order to determine whether there is a risk of impairment, we must verify if the amount of cost capitalized in the position "Work in progress" with reference to Building X is recoverable, i.e. if it is higher than the net sales value of the building in the current stage and condition, or whether it will be recoverable at the time of its completion.

According to IAS 2.30 the estimates of net realizable value are based on the most reliable evidence available at the time of making the estimates concerning the expected realizable amount from the sales of inventories.

It must be remembered that when estimating the net realizable value, according to IAS 2.31, the designation of inventories must be taken into account - in this case the intention to lease the Building X and its quick sale after completion. This is particularly important, due to the fact that net sales value used for the test will be determined for the building which is planned to be rented to tenants rather than be sold in the current condition to another developer, who would be responsible for the process of its commercialization and subsequent sale.

Due to this fact, the net sales value of Building X as at December 31, 2015, can be relatively easily defined by comparing to a market value for similar property (or possibly estimating the fair value of Building X at the time of its completion on the basis of the expected rent rates and the market vacancy rate), which is completed and rented out at the level similar to the market one, decreasing its fair value by:

- amount of costs to be incurred in order to complete the execution of Building X,
- developer's mark-ups which the company is planning to achieve on the costs not yet incurred,
- estimated cost of preparing the sale and necessary to close the sale.

Kalkulacja wartości sprzedaży netto Budynku X wraz z testem utraty wartości na dzień 31 grudnia 2015 roku będzie wyglądać następująco:

Due to the above, the calculation of the net sales value of Building X together with the impairment test as at December 31, 2015, will look as follows:

Oznaczenie Designation	Element kalkulacji Component of calculation	Kwota w PLN / stawka % Amount in PLN / % rate
A	Wartość godziwa budynku identycznego jak Budynek X (ew. wycenionego Budynku X na moment ukończenia metodą dochodową) <i>Fair value of the building identical to Building X (alternatively expected fair value of Building X at the moment of completion)</i>	350 000 000
B	Wartość kosztów do poniesienia do końca budowy Budynku X <i>Outlays to be incurred until completion of Building X</i>	170 000 000
C	Stawka procentowa narzutu na koszty budowy (narzut dewelopera) <i>Developers margin percentage</i>	15%
D = C * B	Narzut kwotowy planowany do uzyskania na kosztach jeszcze nie poniesionych <i>Developers margin with respect to outlays not incurred yet</i>	25 500 000
E	Stawka procentowa kosztów przygotowania sprzedaży i szacunkowe koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku. <i>Estimated sales transaction cost as percent of the sales price of the Building</i>	2%
F = (A - (B + D)) * (1-E)	Hipotetyczna cena sprzedaży netto Budynku X na dzień 31 grudnia 2015 roku <i>Hypothetical net sales price of Building X as at 31 December 2015</i>	151 410 000
G	Wartość skapitalizowanych kosztów na dzień 31 grudnia 2015 roku <i>Outlays capitalized as at 31 December 2015</i>	250 000 000
H = F - G	Odpis z tytułu utraty wartości zapasów <i>Impairment write-off</i>	-98 590 000

W rezultacie powyższej kalkulacji stwierdzamy utratę wartości zapasów w kwocie 98.590.000 PLN, która powinna zostać odniesiona w ciężar kosztów operacyjnych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015 roku.

Należy pamiętać także, że MSR 2 daje nam możliwość odwrócenia odpisu aktualizującego wartość zapasów. Zgodnie z MSR 2.33 w każdym kolejnym okresie dokonuje się nowego oszacowania wartości netto możliwej do uzyskania. Jeżeli nie istnieją już okoliczności, które uprzednio spowodowały odpisanie wartości zapasów poniżej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, lub gdy istnieją wyraźne dowody na wzrost możliwej do uzyskania wartości netto z uwagi na zmianę warunków ekonomicznych, odpisaną kwotę eliminuje się tak, aby nowa wartość bilansowa równała się cenie nabycia lub kosztowi wytworzenia lub zaktualizowanej wartości netto możliwej do uzyskania, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa.

BUDYNEK Y

Budynek Y jest klasyfikowany jako nieruchomość inwestycyjna, więc kwestie związane z testami na utratę wartości są regulowane przez MSR 36, MSR 40 oraz MSSF 13.

W przypadku nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w cenie nabycia/koszcie wytworzenia zastosowanie ma MSR 36.

W przypadku nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej zastosowanie ma MSR 40.

On the basis of above calculation, we estimated impairment of "Inventories" in the amount of PLN 98,590,000, which should be recognized as operating expenses in the statement of comprehensive income for the period of 12 months ended as at December 31, 2015.

However, it should be remembered that IAS 2 offers the possibility of reversing impairment write-down of the inventories. Pursuant to IAS 2.33 in each subsequent period there should be made a new estimation of the net realizable value. If there are no more circumstances which previously caused the write-down below the cost of production, or if there is important evidence for the growth of the possible net realizable value due to the change of economic conditions, the amount written down is eliminated so that the new balance sheet value equals the cost of production or updated net realizable value, depending on which amount is lower.

BUILDING Y

Building Y is classified as an investment property so the issues related to impairment tests are regulated by IAS 36, IAS 40 and IFRS 13.

In the case of investment property which is measured on the basis of the cost model, IAS 36 applies.

In case an investment property is valued using fair value model, IAS 40 and IFRS 13 applies.

Zakładając, że spółka wybrała politykę rachunkowości wyceny nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej to jej wycena, będąca równocześnie potwierdzeniem odzyskiwalności skapitalizowanych kosztów będzie wyglądać następująco:

Assuming that the company chose the accounting policy based on the fair value model, its valuation is simultaneously the confirmation of recoverability of capitalized costs and looks as follows:

Oznaczenie Designation	Element kalkulacji Component of calculation	Kwota w PLN / stawka % Amount in PLN / % rate
A	Wartość godziwa budynku identycznego jak Budynek Y (ew. wycenionego Budynku Y na moment ukończenia metodą dochodową) <i>Fair value of the building identical to Building Y (alternatively expected fair value of Building Y at the moment of completion)</i>	300 000 000
B	Wartość kosztów do poniesienia do końca budowy Budynku Y <i>Outlays to be incurred until completion of Building Y</i>	180 000 000
C	Stawka procentowa narzutu na koszty budowy (narzut dewelopera) <i>Developers margin percentage</i>	20%
D = C * B	Narzut kwotowy planowany do uzyskania na kosztach jeszcze nie poniesionych <i>Developers margin with respect to outlays not incurred yet</i>	36 000 000
F = (A - (B + D)) * (1-E)	Hipotetyczna cena sprzedaży netto Budynku Y na dzień 31 grudnia 2015 roku <i>Hypothetical net sales price of Building Y as at 31 December 2015</i>	84 000 000
G	Wartość skapitalizowanych kosztów na dzień 31 grudnia 2015 roku <i>Outlays capitalized as at 31 December 2015</i>	30 000 000
H = F - G	Odpis z tytułu utraty wartości zapasów <i>Impairment write-off</i>	54 000 000

Z racji tego, że wartość godziwa dotychczasowej nieruchomości inwestycyjnej w budowie jest wyższa od wartości skapitalizowanych kosztów na dzień 31 grudnia 2015 roku o kwotę 54.000.000 PLN (84.000.000 PLN – 30.000.000 PLN), nie występują tutaj przesłanki świadczące o utracie wartości aktywów, a w konsekwencji nie ma konieczności dokonania odpisu.

Wartość nieruchomości inwestycyjnej w sprawozdaniu z pozycji finansowej zostanie wykazana w wartości godziwej, tj. w kwocie 84.000.000 PLN. W powyższym przypadku spółka rozpozna zysk z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnej w kwocie 54.000.000 PLN, który zostanie ujęty w wyniku poprzez uznanie pozycji "Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej".

Powyższy test będzie miał także zastosowanie do analizy odzyskiwalności poniesionych nakładów w przypadku, gdy nieruchomość inwestycyjna będzie wyceniana w cenie nabycia/koszcie wytworzenia.

Fundamentalną różnicą będzie jednak to, iż spółka w sprawozdaniu z pozycji finansowej będzie prezentowała nieruchomość inwestycyjną w wartości kosztów budowy (w tym finansowych) i nie będzie jej wyceniała do wartości godziwej, w związku z czym, w powyższym przypadku nie będzie to miało wpływu na wynik z wyceny.

Należy jednak zauważyć, iż gdyby wartość godziwa nieruchomości na dzień 31 grudnia 2015 roku była niższa niż wartość skapitalizowanych kosztów, to spółka musiałaby ująć wspomnianą różnicę w ciężar wyniku w pozycji "Utrata wartości aktywów" w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Due to the fact that the fair value of the existing investment property under construction is higher than the value of capitalized costs as at December 31, 2015 by the amount of PLN 54,000,000 (PLN 84,000,000 - PLN 30,000,000), there is no indication of the impairment of asset and consequently there is no reason to make a relevant write-off.

The value of investment property in the statement of financial position will be equal to its fair value, i.e. PLN 84,000,000. In the example above, the company will recognize the profit from the valuation of investment property in the amount of PLN 54,000,000 which will be included in the income statement in the position "Valuation of investment property to fair value".

The above test will be also applicable for the purposes of the analysis of recoverability of incurred outlays in case the investment property is measured using the cost model.

The fundamental difference is that the company in the statement of financial position will recognise investment property in the amount of capitalized costs (including financial ones) instead of fair value, hence eliminating impact on valuation result.

However, it must be noted that if the fair value of the property as at December 31, 2015, was lower than the value of capitalized costs, the company would have to recognise the difference as "Impairment of assets" in the statement of comprehensive income.

RÓŻNICE DO PAS

W przypadku Budynku X oraz Y spółka może kapitalizować różnice kursowe ze względu na długotrwały okres przygotowywania obydwu budynków. Szczegóły opisano w studium przypadku 2.5.

Ponadto, różnice identyfikujemy w kwestii pozycji w jakich ujmowane są poszczególne odpisy z tytułu trwałej wartości zapasów oraz efekty wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej.

W przypadku zidentyfikowania konieczności dokonania odpisu z tytułu trwałej wartości zapasów, ujmujemy jego efekt pozycji kosztów operacyjnych w rachunku zysków i strat. Odwrócenie odpisu dokonuje się w korespondencji z "Pozostałymi przychodami operacyjnymi".

W przypadku wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, jej efekt odnosimy odpowiednio w pozycję "Pozostałe przychody operacyjne" rachunku zysków i strat kiedy efekt ten jest dodatni oraz "Pozostałe koszty operacyjne" kiedy jest on ujemny.

2.8. Ujmowanie wpłat klientów spółki deweloperskiej realizującej inwestycję mieszkaniową

Spółka "Deweloper 5" jest podmiotem zajmującym się działalnością deweloperską w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Na dzień 31 grudnia 2015 roku spółka realizuje inwestycję mieszkaniową "Przylesie", która składa się z 40 lokali mieszkalnych. Łączna prognozowana wartość lokali przeznaczonych do sprzedaży wynosi 40.000.000 PLN. Stopień zaawansowania projektu na dzień 31 grudnia 2015 wynosi 80%.

Spółka podpisała już 36 umów przedwstępnych (tzw. deweloperskich) na sprzedaż 36 lokali mieszkalnych. Każda umowa przedwstępna zobowiązuje nabywcę lokalu do dokonywania określonych harmonogramem okresowych wpłat odpowiadających stopniowi zaawansowania prac budowlanych.

Na dzień 31 grudnia klienci wpłacili kwotę 32.000.000 PLN z tytułu wpłat określonych w umowie przedwstępnej na mieszkaniowy zamknięty rachunek powierniczy prowadzony przez bank dla spółki "Deweloper 5". W przypadku rachunku zamkniętego cała zgromadzona suma przekazywana jest Deweloperowi po otrzymaniu odpisu aktu notarialnego, na podstawie którego prawo własności lokalu przeniesione jest na nabywcę.

Czy wpłaty dokonane w ramach zobowiązań wynikających z umowy deweloperskiej są księgowym bądź podatkowym przychodem dewelopera?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Zgodnie z MSR 18 wpłaty klientów nie są traktowane jako przychód do momentu transferu znaczących ryzyk oraz korzyści związanych z posiadaniem mieszkania, czyli zazwyczaj do podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego lub przekazaniu tychże ryzyk w innej formie.

Ponieważ spółka nie podpisała jeszcze notarialnego aktu sprzedaży żadnego z mieszkań oraz wspomniane powyżej ryzyka nie zostały przekazane kupującemu w innej formie, do tego momentu wpłaty takie traktowane są jako przychód przyszłych okresów i wykazywane w sekcji zobowiązań bilansu.

DIFFERENCES TO PAS

In the case of Building X and Y the company can capitalize exchange differences due to the long-term period of construction of both buildings. Details have been described in case study 2.5.

Additionally, the difference is identified in terms of areas of income statement, where particular write-offs are booked.

Polish accounting standards are very specific in this matter. In case of "Inventories" project impairment write-offs are recognised as "Operating expenses" in the profit and loss account. Write off reversals are booked as "Other operating income".

In case of selecting the fair value model for investment property, the effect of valuation is recognised as "Other operating income" in the profit and loss account in case the effect is positive and "Other operating expenses" when negative.

2.8. Accounting recognition of advance payments received by a housing developer

The company "Developer 5" is executing a residential project "Przylesie" which consists of 40 flats. The total forecasted revenue to be generated from sale of the flats is estimated at the amount of PLN 40,000,000. The project percentage of completion as at December 31, 2015, is estimated at 80%.

The company has already signed 36 preliminary (developer) agreements for the sale of 36 flats. Each buyer is obliged by the contract to make periodic payments according to the percentage of completion of the construction works.

As at December 31, 2015, the clients paid in the amount of PLN 32,000,000 following the preliminary contract terms and conditions, to the closed escrow account. Closed account enables the bank to transfer gathered funds to the Developer only when the excerpt of notarial deed is provided. The notarial deed enables to transfer the ownership right of the flat to the buyer.

Do the advance payments, resulting from the presale agreement, constitute an accounting or taxable income for the developer?

ACCOUNTING COMMENTARY

According to IAS 18, clients' payments are not treated as revenue until the risks and benefits related to ownership of flat are transferred. This is usually at the point of signing the sales contract in a form of a notarial deed, or transfer of these risks in another form (e.g. handover of key to the flat).

Until that moment such payments are treated as deferred income and presented in the liabilities section of the statement of financial position.

RÓŻNICE DO PAS

Zgodnie z KSR 8 "Działalność deweloperska" deweloper prezentuje w sprawozdaniu finansowym kwoty zaliczek otrzymanych od nabywców w pasywach bilansu jako "Zaliczki otrzymane na dostawy".

KOMENTARZ PODATKOWY

PDOP

Na gruncie przepisów UPDOP wpłaty dokonywane przez nabywców lokali zgodnie z umową przedwstępną (tj. przed przeniesieniem prawa do rozporządzania lokalami jak właściciel) powinny być traktowane jako zaliczki. Z kolei samo otrzymanie zaliczki przez dewelopera nie powoduje powstania dla niego przychodu w PDOP.

Przychód podatkowy dla dewelopera powstanie na zasadach ogólnych tj. w dniu dokonania wydania rzeczy, nie później jednak niż w dniu wystawienia faktury albo uregulowania należności (tj. zwolnienia pełnej kwoty wynagrodzenia z konta powierniczego). W rezultacie do "wydania rzeczy" dojdzie dopiero w dacie ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz nabywcy w formie aktu notarialnego (np. Interpretacja Dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach z dnia 5 maja 2009 r. sygn. IBIP1/1/415-157/09/AP).

VAT

Na gruncie UVAT wpłaty dokonywane przez nabywców lokali zgodnie z umową przedwstępną (tj. przed przeniesieniem prawa do rozporządzania lokalami jak właściciel) powinny być traktowane jako zaliczki podlegające opodatkowaniu podatkiem VAT.

W praktyce wątpliwości budzi kwestia, w którym momencie deweloper powinien odprowadzić podatek VAT należny od wpłat od klientów: tj. czy w dacie dokonania wpłaty przez klienta na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla dewelopera przez bank (do którego deweloper nie ma dostępu aż do momentu podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność) czy też w dacie zwolnienia środków z rachunku i przekazania ich deweloperowi do swobodnego korzystania.

Literalne brzmienie przepisów może sugerować, że deweloper powinien odprowadzić VAT należny już w momencie dokonania przez nabywcę wpłaty na rachunek powierniczy. W konsekwencji obowiązek podatkowy powstałby dla dewelopera przed datą faktycznego otrzymania środków pieniężnych z rachunku powierniczego prowadzonego przez bank.

Zgodnie z linią interpretacyjną prezentowaną obecnie przez organy podatkowe (np. Interpretacja Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z dnia 19 marca 2014 r. sygn. IPPP1/443-209/14-2/Igo lub Interpretacja Dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach z dnia 19 maja 2015 r. sygn. IBPP2/4512-164/15/KO) obowiązek podatkowy z tytułu wpłat dokonywanych na mieszkaniowy rachunek powierniczy powinien powstać u posiadacza rachunku (dewelopera) dopiero w momencie wypłaty środków przez bank. Innymi słowy organy podatkowe zgadzają się z korzystną dla deweloperów interpretacją przepisów potwierdzając, że wpłata środków pieniężnych na rachunek powierniczy nie powinna być interpretowana jako "otrzymanie" części lub całości zapłaty na poczet przyszłej dostawy, ponieważ m.in.:

- a) deweloper nie uzyskuje żadnej możliwości dysponowania środkami zgromadzonymi na rachunku powierniczym w momencie dokonania przez nabywcę wpłaty na ten rachunek,
- b) wpłata na rachunek powierniczy nie ma charakteru ostatecznego i może podlegać zwrotowi.

Podsumowując, obowiązek podatkowy od wpłat dokonywanych przez klientów na podstawie umów przedwstępnych powstaje dla deweloperów co do zasady dopiero w momencie faktycznego otrzymania przez dewelopera środków z rachunku powierniczego (pod warunkiem, że lokal nie zostanie wcześniej wydany nabywcy).

DIFFERENCES TO PAS

According to NAS 8 "Developer's activities" the developer presents the advance payments as liabilities in the line "Advance payments received for deliveries".

TAX COMMENTARY

CIT

On the grounds of the CIT Act, payments made by buyers of flats according to preliminary contracts (i.e. before transferring the right to dispose of the flat as an owner) should be treated as advance payments. In turn receiving of the advance payment does not create a taxable revenue for the developer.

Taxable revenue for the developer will arise according to the general rules, i.e. on the day of release of the object, however not later than on the day of issuing the invoice or settling the liabilities by the purchaser (i.e. releasing the full amount of remuneration from the escrow account). Consequently "the release of the object" will occur on the date of establishing a separate ownership of the flat for the benefit of the buyer in the form of the notarial deed (e.g. tax ruling of Director of Tax Chamber in Katowice of May 5, 2009, IBIP1/1/415-157/09/AP).

VAT

On the grounds of the VAT Act, payments made by the buyers of flats according to preliminary contract (i.e. before transferring the right to dispose of the flat as an owner) should be treated as advance payments subject to VAT taxation.

In practice, doubts are raised on the moment when the developer should settle the VAT due with regard to clients' payments: i.e. on the date of making the payment by the client to the closed residential escrow account kept for the developer by a bank (to which the developer has no access until the moment of signing the notarial deed transferring the ownership) or on the date of releasing the resources from the account and transferring them to the developer.

The literal wording of the regulations may suggest that the developer should settle VAT due already at the time of making the payment to the escrow account by the client. Consequently, the tax obligation would arise for the developer before the date of actual receiving of financial resources from the escrow account kept by the bank.

According to current approach presented by tax authorities (e.g. tax ruling of the Director of the Tax Chamber in Warsaw of March 19, 2014, IPPP1/443-209/14-2/Igo or tax ruling of the Director of the Tax Chamber in Katowice of May 19, 2015, IBPP2/4512-164/15/KO) VAT obligation related to payments made to residential escrow account should arise to the holder of the account (the developer) no sooner than upon paying the resources by the bank. In other words, tax authorities confirm the favorable interpretation of the regulations that the payments made to the escrow account should not be interpreted as "receiving" part or whole of the payment towards the supply delivery because, among others:

- a) the developer does not obtain any possibility of disposing of the resources gathered on the escrow account at the time the payment is made by the client,
- b) the payment to the escrow account is not definite and may be returned.

To sum up, as a rule the VAT point related to payments made by clients with regard to preliminary contracts arise for developers only at the moment of actual receipt of the funds from the escrow account (provided that the flat is not released to the buyer beforehand).

Rozliczenie projektu deweloperskiego

3.1. Ujęcie przychodów z tytułu realizacji projektu deweloperskiego

Spółka "Deweloper 6" realizuje dwa projekty budowlano-deweloperskie:

BUDYNEKA

Budynek mieszkalny składający się z określonej ilości mieszkań, miejsc parkingowych oraz komórek lokatorskich.

Spółka podpisała z funduszem inwestycyjnym umowę dotyczącą wybudowania oraz sprzedaży budynku. Budowa odbywa się na gruncie będącym własnością spółki "Deweloper 6". Warunki umowy nakładają na fundusz inwestycyjny bardzo wysokie kary za odstąpienie od umowy - w praktyce umowa uniemożliwia wycofanie się z rozpoczętego projektu. Fundusz inwestycyjny zobowiązał spółkę do realizacji projektu określając specyfikę głównych elementów konstrukcyjnych budynku oraz określił zakres zmian jakie mogą być wprowadzone do projektu w trakcie jego realizacji.

BUDYNEK B

Budynek mieszkalny składający się z określonej ilości mieszkań, miejsc parkingowych oraz komórek lokatorskich.

Spółka podpisała umowę z funduszem inwestycyjnym, który sfinansuje budowę oraz odkupi budynek. Budowa odbywa się na gruncie będącym własnością spółki "Deweloper 6". Warunki umowy nakładają na fundusz inwestycyjny bardzo wysokie kary za odstąpienie od umowy - w praktyce umowa uniemożliwia wycofanie się z rozpoczętego projektu. Fundusz inwestycyjny nie ma wpływu na specyfikę głównych elementów konstrukcyjnych budynku, która zależy jest od decyzji podjętej przez kierownictwo dewelopera.

W którym momencie z księgowego punktu widzenia należy ująć przychody z tytułu wybudowania wspomnianych powyżej nieruchomości?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Powyższa kwestia jest precyzyjnie regulowana w Interpretacji KIMSF 15, która jest integralną częścią Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej. Generalnie, przychody z tytułu usług budowlanych mogą być ujmowane na bazie przepisów zawartych w MSR 11 "Umowy o usługę budowlaną" bądź MSR 18 "Przychody".

Zgodnie z KIMSF 15 stwierdzenie, który standard ma zastosowanie w konkretnym przypadku wymaga szczegółowej analizy umowy i stwierdzenia, czy spełnia ona definicję umowy o usługę budowlaną.

Umowa dotycząca budowy nieruchomości spełnia wymogi definicji o usługę budowlaną, jeżeli nabywca ma możliwość określenia głównych elementów konstrukcyjnych w projekcie nieruchomości zanim rozpocznie się budowa i/lub określenia głównych zmian konstrukcyjnych, gdy budowa jest w trakcie realizacji (niezależnie czy nabywca wykorzystuje tę możliwość, czy też nie).

Settlement of development project

3.1. Recognition of revenue relating to execution of development project

The company "Developer 6" is executing two development projects:

BUILDING A

Residential building consisting of a specific number of flats, parking spaces and storage places.

The company signed a contract with an investment fund concerning the construction and sale of the building. The construction is taking place on land which is owned by the company "Developer 6". Contractual obligations impose high penalties on the investment fund for withdrawing from the contract, what in practice makes impossible to withdraw from the launched project. The investment fund defined the main elements of the building and set forth the scope of changes which may be implemented in the design during its execution.

BUILDING B

Residential building consisting of a specific number of flats, parking spaces and storage places.

The company signed a contract with an investment fund concerning the construction and sale of the building. The construction is taking place on land which is owned by the company "Developer 6". Contractual obligations impose penalties on the investment fund for withdrawing from the contract, what in practice makes it impossible to withdraw from the launched project. The investment fund has no influence on the specifics of the main construction elements of the building. This decision belongs to the management of the developer.

At what point should the Entity recognise the accounting revenue with respect to aforementioned development projects?

ACCOUNTING COMMENTARY

The matter above is clearly regulated in the Interpretation IFRIC 15 which is an integral part of International Financial Reporting Standards. Generally, revenues from construction services may be recognised under regulations of IAS 11 "Construction contracts" or IAS 18 "Revenue".

Decision which standard is applicable in the particular case requires detailed analysis and decision whether it meets the definition of contract for a construction service.

The contract concerning the construction of real estate meets the definition of construction service if the buyer has the possibility to define main construction elements in the property design before commencing the construction and/or define main construction changes when the construction is in progress (regardless if the buyer uses this possibility or not).

W odróżnieniu od powyższej sytuacji, umowa dotycząca budowy nieruchomości, w której nabywcy mają tylko ograniczoną możliwość wpływania na projekt nieruchomości – np. mogą dokonać wyboru projektu spośród opcji określonych przez jednostkę lub określać tylko pomniejsze zmiany w podstawowym projekcie – jest umową sprzedaży dóbr objęta zakresem MSR 18.

Biorąc pod uwagę dwa powyższe przypadki można stwierdzić że:

BUDYNEK A

W ramach umowy należy wydzielić dwa odrębne elementy – sprzedaż gruntu oraz wykonanie usługi budowlanej.

Ze względu na restrykcyjną umowę i wynikające z niej obwarowanie funduszu bardzo wysoką karą w przypadku odstąpienia, podmiot ten nie jest w praktyce w stanie wycofać z rozpoczętego projektu. Efektywnie fundusz przejmuje w znaczącej części ryzyka z tytułu posiadania zarówno gruntu, jak i na późniejszym etapie, przeprowadzonych na nim prac. W związku z tym przychody z tytułu sprzedaży gruntu powinny zostać rozpoznane zgodnie z MSR 18.14 w momencie transferu związanych z nim znaczących ryzyk i korzyści na stronę funduszu inwestycyjnego, czyli w praktyce w momencie podpisania umowy.

W przypadku usługi związanej z budową budynku mieszkalnego, fundusz inwestycyjny ma możliwość określenia głównych elementów konstrukcyjnych w projekcie nieruchomości, zanim rozpocznie się budowa, i/lub określenia głównych zmian konstrukcyjnych, gdy budowa jest w trakcie realizacji (niezależnie czy nabywca wykorzystuje tę możliwość, czy też nie). W związku z tym umowa w części dotyczącej usługi budowy budynku mieszkalnego spełnia definicję umowy o usługę budowlaną. Przychody z tytułu jej realizacji powinny zostać rozpoznane zgodnie z MSR 11, czyli na bazie stopnia zaawansowania prac budowlanych, pod warunkiem, że kierownictwo jest w stanie wiarygodnie oszacować wynik dotyczący tej usługi.

BUDYNEK B

Podobnie jak w przypadku powyżej, rozpoznanie przychodów przez sprzedającego z tytułu sprzedaży nastąpi w dwóch etapach.

W pierwszym etapie nastąpi rozpoznanie przychodów z tytułu sprzedaży gruntu na bazie MSR 18.14. (identycznie jak w przypadku powyżej).

W przypadku budynku mieszkalnego kupujący (fundusz inwestycyjny) nie ma prawa do określenia głównych elementów konstrukcyjnych nieruchomości, w związku z czym umowa sprzedaży budynku nie spełnia definicji umowy o usługę budowlaną. W konsekwencji przychody z jej tytułu rozpoznawane są zgodnie z MSR 18, na bazie transferu znaczących ryzyk oraz korzyści dotyczących danego przedmiotu sprzedaży, który nastąpi w momencie przekazania własności notarialnej budynku na rzecz funduszu inwestycyjnego.

RÓŻNICE DO PAS

Nie występują różnice pomiędzy podejściem wg MSSF oraz PAS. KSR 8 stwierdza zbieżność regulacji w nim zawartych z KIMSIF 15.

W jakim momencie powstanie przychód z tytułu zbycia projektów budowlano-developerskich dla celów podatkowych?

Differently to the above situation, the contract for construction of real estate in which the buyers have only limited possibility of influence on the design of the property - e.g. they can choose the design from the options defined by the entity or define only minor changes in the basic design - is a contract for the sale of goods covered by the scope of IAS 18.

Taking into account the two above cases it can be stated that:

BUILDING A

Two separate elements of the contract must be differentiated - sale of land and provision of construction services.

Restrictive contract imposing high penalties in case of withdrawal makes the fund practically unable to withdraw from the launched project. Effectively, in such situation the fund takes over significant risks resulting from control over both the land and, at later stages, the works carried out thereon. Consequently, revenues from the sale of land should be recognized according to IAS 18.14. i.e. at the time of transfer of significant risks and benefits to investment fund relating to land, hence at the time of signing the contract.

In the case of a construction services, the investment fund has the possibility to define the main construction elements in the property design before commencing the construction and/or define main construction changes when the construction is in progress (regardless if the buyer uses this possibility or not). Therefore, the contract in part concerning the construction services fulfils the definition of a contract for a construction service. Revenues from its execution should be recognized according to IAS 11, i.e. on the basis of percentage of completion of the construction works provided that the management is able to reliably estimate the result concerning this service.

BUILDING B

Like in the previous case, revenue recognized by the seller will occur in two steps.

During the first step, Developer 6 will recognize revenues from the sale of land on the basis of IAS 18.14 – analogously to the case above.

In the case of the residential building, the buyer (the investment fund) has no right to define main construction elements of the real estate, hence the development contract does not meet the definition of a contract for a construction service. Consequently, the relevant revenues will be recognized on the basis of IAS 18 hence at the time of transfer of significant risks and benefits concerning the particular object of sale, which will take place upon the time of transferring the notarial ownership of the building to the investment fund.

DIFFERENCES TO PAS

There are no differences in the approach according to IFRS and PAS. NAS 8 explicitly confirms the convergence of regulations included therein with IFRIC 15.

At what point will the revenues from the sale development projects be recognized for tax purposes?

KOMENTARZ PODATKOWY

Na gruncie przepisów UPDOP przychód podatkowy dla dewelopera w obu przypadkach powstanie na zasadach ogólnych tj. w dniu dokonania wydania rzeczy, nie później jednak niż w dniu wystawienia faktury albo uregulowania należności. W przypadku lokali mieszkalnych – ostatnia cezura czasowa występuje najczęściej w dacie zwolnienia pełnej kwoty wynagrodzenia z konta powierniczego. W rezultacie do "wydania rzeczy" dojdzie dopiero w dacie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego na rzecz nabywcy w formie aktu notarialnego (np. Interpretacja Dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach z dnia 5 maja 2009 r. IBPBI/1/415-157/09/AP).

3.2. Rozliczenie kosztu wyrobów sprzedanych przez dewelopera mieszkaniowego

Spółka "Developer 10" zrealizowała inwestycję mieszkaniową "Apartamentowiec" i uzyskała pozwolenie na jej użytkowanie w dniu 31 grudnia 2015. Spółka nie planuje ponosić dodatkowych kosztów, które podlegałyby kapitalizacji.

W ramach projektu mieszkaniowego wybudowano następujące elementy:

- 150 mieszkań o powierzchni 40m², 60m² oraz 80m² (po 50 w każdym rozmiarze) - łączny PUM części mieszkalnej i części wspólnych to 9 000 m²,
- 20 lokali użytkowych o powierzchni 50 m² oraz 100 m² (po 10 w każdym rozmiarze) - łączny PUM części użytkowej to 1500 m²,
- 160 miejsc parkingowych - łączny PUM części parkingowej to 1 500 m²,
- 140 komórek lokatorskich - łączny PUM części dedykowanych komórkom wyniósł 1000 m².

Suma planowanych przychodów do uzyskania ze sprzedaży całego asortymentu wynosi 85.000.000 PLN, w tym z mieszkań 63.000.000 PLN, lokali użytkowych 15.000.000 PLN, miejsc parkingowych 5.000.000 PLN oraz komórek lokatorski 2.000.000 PLN.

Skapitalizowany koszt całej inwestycji wyniósł 70.000.000 PLN.

Jak należy obliczyć koszt własny sprzedaży dla pojedynczego elementu asortymentu oferowanego przez spółkę z perspektywy rachunkowej oraz podatkowej?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

MSR 2 nie wskazuje precyzyjnie, jak należy rozliczać koszty inwestycji deweloperskich. Niemniej jednak w par. 14 wyraźnie stwierdza, że jeżeli kosztów wytworzenia każdego produktu nie można odrębnie określić, koszty te przypisuje się w sposób racjonalny i spójny wszystkim produktom. Przypisanie kosztów może opierać się na przykład na względnej wartości sprzedaży każdego produktu, czy to na etapie procesu produkcyjnego, kiedy każdy z produktów można odrębnie wydzielić, czy też po zakończeniu produkcji.

W praktyce rozliczenie kosztów inwestycji deweloperskiej może odbywać się na podstawie klucza opartego na wartości godziwej każdego z oferowanych przez dewelopera produktów i może przyjmować w powyższym przypadku następującą postać:

TAX COMMENTARY

On the grounds of the regulations of the CIT Act, taxable revenues for the developer in both cases will appear under general rules, i.e. on the day of releasing the object, however not later than on the day of issuing the invoice or settling the liabilities. For residential premises - the last time frame occurs most commonly on the date of releasing the full amount of remuneration from the escrow account. Consequently "the release of the object" will occur on the date of establishing a separate ownership of the premises for the benefit of the buyer in the form of the notarial deed (e.g. Interpretation of the Director of the Tax Chamber in Katowice of May 5, 2009, IBPBI/1/415-157/09/AP).

3.2. Settlement of COGS for residential developer

Company "Developer 10" executed a residential project "Apartamentowiec" and received the occupancy permit on December 31, 2015. The company is not planning to incur additional costs which would be subject to capitalization.

The development project consist of the following elements:

- 150 flats with the size of 40 m², 60 m² and 80 m² (50 of each size) - total usable area of the residential part and shared areas is 9,000 m²,
- 20 commercial premises with the size from 50 m² and 100 m² (10 of each size) - total usable area is 1,500 m²,
- 160 parking spaces - total usable space of parking area is 1,500 m²,
- 140 resident storage places - total usable space of the area of storage places is 1,000 m².

The sum of planned revenues to be generated from the sale of the aforementioned goods is PLN 85,000,000, including PLN 63,000,000 from sale of flats, PLN 15,000,000 from sale of commercial premises, PLN 5,000,000 from sale of parking places and PLN 2,000,000 from sale of resident storage places.

The total capitalized outlays of the development project amounts to PLN 70,000,000.

How to calculate the cost of goods sold for an individual element sold by the Entity from accounting and tax perspective?

ACCOUNTING COMMENTARY

IAS 2 do not indicate clearly how to settle the costs of development project. However, paragraph 14 clearly states that if the costs of conversion of each product are not separately identifiable, they are allocated between the products on a rational and consistent basis. The allocation may be based, for example, on the relative sales value of each product either at the stage in the production process when the products become separately identifiable, or at the completion of production.

Therefore in practice the settlement of costs of goods sold relating to development project may be carried out using a key based on the fair value of goods offered by the developer. Such settlement has the following form:

Krok 1. Przepisanie kosztów inwestycji do poszczególnego rodzaju asortymentu.

Powyższe ćwiczenie polega na przypisaniu każdemu z asortymentów będących przedmiotem sprzedaży udziału w łącznym koszcie poniesionym na realizację danej inwestycji. Takie przypisanie następuje na podstawie klucza opartego o przychodowy udział danej grupy asortymentowej w całkowitych budżetowanych przychodach, które spółka zamierza uzyskać z jego sprzedaży.

Wyczenie to, prezentuje poniższa tabela:

Asortyment Group of goods	Prognozowany przychód ze sprzedaży na dzień oddania do użytkowania Forecasted revenues on the date of obtaining the occupancy permit	Udział % w całkowitym przychodzie % share in the total revenues	Przypisany koszt wytworzenia Allocated cost of production	Marża Profit margin	Marża procentowa Percentage profit margin
	A	B	C	D=A-C	E=D/A
Mieszkania Flats	63 000 000,00	74,1 %	51 882 352,94	11 117 647,06	18 %
Lokale użytkowe Commercial premises	15 000 000,00	17,6%	12 352 941,18	2 647 058,82	18 %
Miejsca parkingowe Parking places	5 000 000,00	5,9%	4 117 647,06	882 352,18	18 %
Komórki lokatorskie Resident storage places	2 000 000,00	2,4%	1 647 058,02	352 941,18	18 %
Razem Total	85 000 000,00	100,0%	70 000 000,00	15 000 000,00	18 %

WAŻNE: Udział procentowy danego asortymentu w przychodach określamy tylko raz. Kalkulacja powinna zostać sporządzona w momencie oddania budynku do użytkowania. Późniejsze zmiany przychodów nie powinny wpływać na zmianę klucza rozliczeniowego.

Krok 2. Rozliczenie kosztów sprzedaży na poszczególne elementy danego asortymentu.

Następnie koszt danego elementu asortymentu rozliczamy wzorem: Przychody ze sprzedaży danego elementu x (100% minus marża procentowa projektu).

Zakładając więc, że przedmiotem sprzedaży notarialnej jest mieszkanie o wartości 500.000 PLN netto rozpoznanej w przychodach, to koszt wyrobów sprzedanych powinien zostać obciążony kwotą 410.000 PLN netto, czyli (500.000 PLN x (100%-18%)). W konsekwencji spółka rozpozna wynik na sprzedaży w kwocie 90.000 PLN (500.000 PLN – 410.000 PLN). O kwotę 410.000 PLN pomniejszona zostanie także pozycja Zapasy – Wyroby gotowe.

Ten sposób rozliczenia kosztu wytworzenia asortymentu umożliwia liniowe rozpoznanie marży ze sprzedaży elementów danej inwestycji deweloperskiej, co pozwala uniknąć jej wahań pomiędzy poszczególnymi okresami.

Należy jednak zauważyć, iż w praktyce, biorąc pod uwagę specyfikę danej inwestycji, zastosowane mogą być inne metody (choć nadal powinny być oparte o wartość godziwą przedmiotu sprzedaży), które będą rzetelnie odzwierciedlać koszt danego asortymentu. Ważnym jest by dobrać odpowiednią metodę do rozliczenia danej inwestycji i stosować ją konsekwentnie przez cały okres w którym realizowana jest sprzedaż.

UWAGA: Wszelkie koszty związane bezpośrednio tylko i wyłącznie z konkretnym lokalem (np. koszt wykończenia mieszkania, jeżeli taką usługę oferuje deweloper) powinny stanowić koszt sprzedaży tego mieszkania i nie być przedmiotem rozliczenia przy użyciu powyższej metody.

Step 1. Allocation of costs of the development project to particular group of goods intended to be sold.

The exercise above is based on allocation to each separate group of goods subject to sales process, a share in the total cost incurred with respect to execution of the development project. Such allocation is based on a key being a ratio of forecasted revenue expected to be generated from sale of each group of goods to total forecasted revenues from sale of all goods being part of the development project.

Such calculation is presented in the table below:

IMPORTANT: The percentage share of each group of goods subject to sales process in total revenues is defined only once. The calculation should be made at the time of obtaining the occupancy permit. Later changes of revenues should not influence the change of the settlement key.

Step 2. Settlement of the cost of sale with respect to particular element being part of group of goods subject to sale.

After that, the cost of particular element of the group of goods subject to sale is calculated according to the formula: revenues from sale of each element x (100% – percentage profit margin of the project).

Assuming that the subject of the notarial sale is a flat with the value of PLN 500,000 net recognized in revenues, the cost of goods sold should be equal to PLN 410,000 net, i.e. (PLN 500,000 x (100%-18%)). Consequently the company will recognize the margin on sale in the amount of PLN 90,000 (PLN 500,000 – PLN 410,000). Also the position Inventories - Finished goods will be decreased by the amount of PLN 410,000.

This method of settlement of the cost of goods sold enables straight-line recognition of margin on sale of the goods what allows for avoiding of its significant fluctuations between the reporting periods.

It should be noted however that in practice, taking into account specifics of the particular project, other methods can be applied which will reliably reflect the cost of goods sold. It is important to select a proper method for settlement of each development project and apply it consistently throughout the sales period.

NOTE: Cost related specifically to particular flat (e.g. flat fit out - assuming such a service is offered by the developer) should constitute the cost of sale of this particular flat and cannot be subject to settlement using the aforementioned method.

RÓŻNICE DO PAS

Ustawa o rachunkowości nie precyzuje, w jaki sposób rozliczyć koszt wyrobów sprzedanych w przypadku inwestycji deweloperskiej. W związku z tym możemy uznać, że rozwiązanie zaproponowane powyżej jest dopuszczalne do zastosowania w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z polskimi standardami rachunkowości.

KOMENTARZ PODATKOWY

Należy podkreślić, że regulacje podatkowe nie wskazują szczegółowo metodologii rozpoznania kosztów wytworzenia inwestycji deweloperskiej. Nie ulega wątpliwości, iż z praktycznej perspektywy dobrym rozwiązaniem jest złożenie wniosku o interpretację w celu potwierdzenia metodologii rozpoznawania kosztów. Zasadniczo w pierwszym kroku należałoby ustalić, czy istnieją koszty, które można alokować bezpośrednio do sprzedawanego mieszkania, np. został zainstalowany klimatyzator na życzenie klienta. W kolejnym kroku koszty, których alokować nie możemy, należy przypisać w oparciu o ustaloną proporcję, np. według powierzchni lub wartości danego mieszkania.

Często praktykowanym rozwiązaniem jest przyjęcie podejścia analogicznego do rachunkowego i potwierdzenie go poprzez uzyskanie interpretacji przepisów podatkowych.

3.3. Niezafakturowane i niezapłacone koszty inwestycji deweloperskiej dotyczące produkcji sprzedanej

Developer realizował inwestycję mieszkaniową w czerwcu 2015 r. W lipcu i sierpniu sprzedano około 50% mieszkań w budynku. W trakcie wstępnych prac nad sprawozdaniem finansowym za rok 2015 zidentyfikowano szereg niezaksięgowanych i nieuregulowanych faktur dotyczących wykonania instalacji elektrycznej w budynku, montażu okien oraz poprawki tynkarskie w dwóch z mieszkań, które zostały już sprzedane.

Jak powyższe koszty powinny zostać ujęte z rachunkowego punktu widzenia?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Powyższe koszty powinny zostać ujęte jako element zapasów w momencie poniesienia, który nie jest równoznaczny z otrzymaniem oraz zapłaceniem faktury. O momencie ujęcia zobowiązania decyduje moment, w którym developer potwierdził dostawę danego materiału lub dokonał odbioru określonych prac.

Zakładając więc, że spółka ujęła powyższe zobowiązania w poprawnej wysokości w prawidłowym okresie, powinny one stanowić bądź koszt skapitalizowany w pozycji zapasów, bądź element kosztu wyrobów sprzedanych odniesionych w rachunku zysków i strat w przypadku gdyby w części bądź całości dotyczyły sprzedanego asortymentu.

W przypadku, gdyby spółka takich kosztów nie ujęła, to zakładając, że ich wartość byłaby nieistotna, powinny one jak najszybciej zostać odniesione w odpowiednie pozycje zobowiązań w korespondencji z zapasami bądź kosztem wyrobów sprzedanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów obecnego okresu.

DIFFERENCES TO PAS

The Accounting Act does not specify how to settle the cost of goods sold with respect to development project. Due to this fact we can assume that the solution proposed above is acceptable to be applied in financial statements prepared according to Polish Accounting Standards.

TAX COMMENTARY

Tax regulations do not clearly indicate the method of recognition of cost of goods sold within a development project. Without a doubt, it is a good solution to apply for an individual tax ruling in order to confirm the methodology of recognizing costs. Basically, as a first step one should establish if there are costs which can be allocated directly to the sold flat, e.g. an air conditioner was installed on request of the client. In the next step the costs which cannot be allocated should be allocated based on the defined proportion, e.g. according to the area or the value of each flat.

A commonly practiced solution is adopting an analogous approach to the accounting treatment and confirming it by obtaining an individual tax ruling.

3.3. Not-invoiced and unpaid costs of a development project concerning sold production

A developer executed a residential investment project in June 2015. In July and August approximately 50% of the flats in the building were sold. During preliminary works on the financial statements for 2015 a number of unrecorded and unpaid invoices were identified concerning the execution of the electrical installation in the building, installation of windows as well as plastering corrections in two flats which had already been sold.

How should the aforementioned costs be treated for accounting purposes?

ACCOUNTING COMMENTARY

The aforementioned costs should be recognized as component of inventories at the time of being incurred which is not equivalent to receiving and paying the invoice. The time of recognising the liability is determined by the moment in which the developer confirmed the delivery of particular material/commissioned particular works.

Assuming that the company recognized the aforementioned liabilities in the correct amount and in the correct period, they should constitute capitalized cost in Inventories or a component of cost of goods sold recognized in the income statement.

If the company has not booked such expenditures, assuming that their value was insignificant, they should be recognized as quickly as possible in appropriate positions of liabilities in correspondence with inventories or cost of sold goods in the profit and loss account if they refer to the sold goods.

W przypadku, gdyby wartość kosztów była istotna, należałoby ustalić, jakiego okresu dotyczą, w celu potwierdzenia czy nie mamy do czynienia z błędem, który powinno się skorygować retrospektywnie poprzez korektę okresu porównawczego. Sytuacja taka miałaby miejsce w przypadku, gdyby faktury dotyczyły dostaw zrealizowanych w poprzednich okresach rozrachunkowych.

RÓŻNICE DO PAS

Nie zidentyfikowano istotnych różnic.

W jaki sposób fakt nieuregulowanie zobowiązań wpłynie na rozliczenia podatku PDOP i VAT?

KOMENTARZ PODATKOWY

PDOP

Wskazane koszty instalacji, jako koszty bezpośrednie, powinny zostać rozpoznane jako koszt uzyskania przychodu dopiero w dacie rozpoznania dla celów podatkowych odpowiadających im przychodów tj. w dacie sprzedaży.

W przypadku nieuregulowania należności wynikających z otrzymanych faktur, deweloper jest wciąż zobowiązany do skorygowania uprzednio rozpoznanych kosztów uzyskania przychodów, przy czym moment dokonania korekty zależy od ustalonego terminu płatności.

Jeżeli termin płatności (wynikający z umowy lub wskazany na fakturze), jest:

- krótszy niż 60 dni - korekty kosztów należy dokonać w terminie 30 dni od daty upływu terminu płatności wskazanej na fakturze,
- dłuższy niż 60 dni - korekty kosztów należy dokonać z upływem 90 dni od daty zaliczenia kwoty wynikającej z nieuregulowanej faktury do kosztów uzyskania przychodów.

Jeżeli w miesiącu, w którym należy dokonać korekty, deweloper nie ponosiłby kosztów uzyskania przychodów lub poniesione koszty byłyby niższe od kwoty zmniejszenia, wówczas ma on obowiązek zwiększyć przychody o kwotę, o którą nie zostały zmniejszone koszty. Oczywiście dopóki deweloper nie rozpozna podatkowo nieuregulowanych w powyższych terminach faktur jako koszty podatkowe, dopóty nie ma obowiązku korekty. W takiej sytuacji w praktyce przechodzi z metody memoriałowej na kasową metodę rozpoznawania kosztów w części nieuregulowanych zobowiązań.

Po uregulowaniu zobowiązań wynikających z otrzymanych faktur, deweloper będzie uprawniony do zwiększenia kosztów uzyskania przychodów o kwoty uregulowanych zobowiązań, jednak dopiero w miesiącu, w którym zobowiązania te zostały uregulowane.

Zasady te ulegną zmianie od stycznia 2016 roku na mocy nowelizacji ustaw o podatku dochodowym z dnia 5 sierpnia 2015 roku. Po zmianie, niezależnie od ustalonych terminów płatności, rozpoznanie kosztów podatkowych nastąpi na zasadach ogólnych, bez konieczności dokonywania opisanych korekt.

VAT

W przypadku nieuregulowania należności wynikających z otrzymanych faktur w terminie 150 dni od dnia upływu terminu płatności określonego w umowie lub na fakturze, deweloper jest zobowiązany do skorygowania uprzednio odliczonego podatku VAT wynikającego z otrzymanych faktur, przy czym korekty należy dokonać w rozliczeniu za okres, w którym upłynął 150 dzień od dnia upływu terminu płatności.

If the value of the costs was significant, it should be determined which period they refer to in order to confirm if it is not an accounting error which should be corrected retrospectively. Such an adjustment should be based on correction the comparative period figures including equity, assuming the invoices refer to deliveries executed in previous settlement periods.

DIFFERENCES TO PAS

No significant differences were identified.

How will the fact of non-payment of liabilities influence the settlement of CIT and VAT?

TAX COMMENTARY

CIT

The costs of installation, being direct costs, should be recognized for tax purposes no sooner than on the date of recognizing their corresponding taxable income, i.e. on the date of sale.

In the case of non-settlement of liabilities resulting from the received invoices, the developer is obliged to correct previously recognized tax deductible costs whereas the moment of making the correction depends on the agreed payment deadline.

If the payment deadline (resulting from a contract or indicated on the invoice) is:

- shorter than 60 days - the correction of costs should be made within 30 days from the payment deadline indicated on the invoice,
- longer than 60 days - the correction of costs should be made within 90 days from the date of recognizing the amount resulting from the unsettled invoice.

If in the month in which the correction must be made the developer did not have any tax deductible costs or the costs incurred were lower than the correction amount, the taxpayer has the obligation to increase the income by the amount by which the costs have not been decreased. Naturally, as long as the developer does not recognize the non-settled invoices as tax deductible costs, he is not obliged to make a correction. In practice, in such situation the accrual-based method of recognizing costs is replaced by the cash accounting scheme for the part of the unpaid liabilities.

After settling the liabilities resulting from the received invoices, the developer will have the right to increase the tax deductible costs by the amounts of settled liabilities, however no sooner than in the month in which the liabilities were settled.

These rules will change from January 2016 based on the amendment to the Income Tax Acts of August 5, 2015. After the amendment, regardless of the agreed terms of payment, recognition of tax deductible costs will take place according to general rules, without the obligation to make the above corrections.

VAT

In the case of non-settlement of liabilities resulting from received invoices within 150 days from the date of payment defined in the contract or on the invoice, the developer is obliged to correct the previously deducted VAT resulting from the received invoices. The corrections must be made in the settlement period in which the 150th day from the payment date elapses.

Powyższa reguła nie ma zastosowania, gdy dłużnik ureguluje należność najpóźniej w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego, w którym upłynął 150 dzień od dnia upływu terminu płatności tej należności lub gdy dłużnik (deweloper) w ostatnim dniu miesiąca, w którym upływa 150 dzień od dnia upływu terminu płatności, jest w trakcie postępowania upadłościowego lub w trakcie likwidacji.

W przypadku uregulowania należności po dokonaniu korekty, deweloper ma prawo do zwiększenia kwoty podatku naliczonego w rozliczeniu za okres, w którym należność uregulowano. W przypadku częściowego uregulowania należności, obowiązek korekty dotyczy podatku naliczonego przypadającego na nieuregulowaną część należności.

Naruszenie obowiązku korekty wiąże się z negatywnymi konsekwencjami dla dewelopera. Mianowicie, w przypadku stwierdzenia naruszenia obowiązku korekty, naczelnik urzędu skarbowego lub organ kontroli skarbowej ustala dodatkowe zobowiązanie podatkowe w wysokości 30% kwoty podatku wynikającego z nieuregulowanych faktur, które nie zostały skorygowane. Sankcji tej nie nakłada się na osoby fizyczne, które za ten sam czyn ponoszą odpowiedzialność za wykroczenie lub przestępstwo skarbowe.

3.4. Księgowe aspekty rozliczenia budowy wieloetapowego projektu deweloperskiego

Spółka "Deweloper 17" realizuje inwestycję biurową, składającą się z dwóch etapów: Etap 1 – budowa budynku A oraz Etap 2 - budowa budynku B. W pierwszej kolejności spółka realizuje budowę budynku A. W momencie, kiedy dział najmu spółki "Deweloper 17" potwierdzi, iż zakontraktowany został wynajem co najmniej 70% powierzchni w budynku A, spółka rozpocznie realizację Etapu 2, czyli budowę budynku B. Spółka planuje najpierw skomercjalizować budynki A i B, a następnie sprzedać je w perspektywie średnioterminowej, co jest zbieżne z jej modelem biznesowym mającym praktyczne zastosowanie w przeszłości.

W dniu 1 kwietnia 2015 roku dział najmu spółki potwierdził, że podpisał umowy najmu przekraczające 70% powierzchni budynku A. Ponadto spełnienie powyższego warunku spowodowało rozpoczęcie realizacji Etapu 2 procesu budowlanego, czyli budowy budynku B. Spółka w dniu 1 grudnia 2015 roku uzyskała pozwolenia na użytkowanie budynku A, co umożliwiło wprowadzenie się wcześniej zakontraktowanym najemcom. Na dzień 31 grudnia 2015 roku budowa budynku B była zaawansowana w 30%.

Jakie implikacje księgowe niesie ze sobą ukończenie budowy, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie oraz podpisanie umów najmu na znaczącą część powierzchni budynku A?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Na pierwotną klasyfikację budynku będzie miała wpływ intencja kierownictwa w zakresie wykorzystania budynku A i B w kontekście modelu biznesowego, w ramach którego operuje spółka "Deweloper 17".

Ze względu na fakt, iż planowane wykorzystanie nieruchomości A i B to w pierwszej kolejności najem, co jest zbieżne z modelem biznesowym spółki, to nieruchomość ta będzie od początku klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna. W związku z tym spółka powinna określić model, w jakim wyceniana będzie nieruchomość na dzień bilansowy: model wartości godziwej zgodnie z MSR 40.30 bądź model kosztowy zgodnie z MSR 16.16-22.

The above rule is not applicable if the debtor settles the liability no later than on the last day of the settlement period in which 150th day since the payment date expires or if the debtor (the developer) is in the process of bankruptcy proceedings or under liquidation on the last day of the month in which 150th day from the liability payment date elapses.

In the case of settling the liabilities after the correction is made, the developer has the right to increase the amount of input VAT in the settlement for the period in which the liability was paid. In the case of partial payment of the liabilities the obligation of the correction concerns the input tax related to the unpaid part of the liability.

Breaching the obligation of the correction triggers negative consequences for the developer. Namely in the case of breaching the obligation of correction, the head of the tax office or the tax inspection body assess an additional tax liability in the amount of 30% of the value of tax resulting from the unpaid invoices which have not been corrected. This sanction is not imposed on individuals who are liable for the same as for minor offence or a fiscal crime.

3.4. Accounting aspects of settlement of a multi-phase development project

Company "Developer 17" is executing an office development project consisting of two phases: Phase 1 - construction of Building A and Phase 2 - construction of Building B. Firstly, the company is executing the construction of Building A. At the moment when the tenancy department of company "Developer 17" confirms conclusion of tenancy agreements for at least 70% of the office space in Building A, the company will commence the execution of Phase 2, i.e. the construction of Building B. The company is planning to commercialize buildings A and B and then sell them in medium-term perspective, what is consistent with its business model having practical application in the past.

On April 1, 2015, the tenancy department of the company confirmed that rent agreements have been concluded for more than 70% of the office space of Building A. In consequence, meeting this condition triggered the commencement of the execution of Phase 2 of the construction process, i.e. the construction of Building B. On December 1, 2015, the company received the occupancy permit for Building A which allowed the previously contracted tenants to move in. As at December 31, 2015, the construction of Building B was advanced in 30%.

What are the accounting implications of completion of the construction process, obtaining the occupancy permit and signing rent contracts for the significant part of the office space in Building A?

ACCOUNTING COMMENTARY

The primary classification of the building will be influenced by the intention of the management concerning the use of buildings A and B in the context of the business model in which company "Developer 17" operates.

Due to the fact that the intended use of property A and B is lease of the office space, what is consistent with the company's business model, the property will be recognised as an investment property. Therefore, the Entity's management should define the model of measurement of the investment property as at the subsequent balance sheet date i.e. the fair value model pursuant to IAS 40.30 or the costbased model pursuant to IAS 16.16-22.

UWAGA: Należy podkreślić, iż kwestia klasyfikacji danego budynku w sprawozdaniu dewelopera jako zapas czy nieruchomości inwestycyjna jest bardzo często kwestią kontrowersyjną i trudną do rozstrzygnięcia. Co do zasady spółki deweloperskie bardzo często wznosząc budynek mają w planach jego jak najszybszą sprzedaż, niemniej jednak budynek ten w okresie poszukiwania nabywcy jest już wynajmowany najemcom. Powstaje więc pytanie, czy to jeszcze zapas czy już nieruchomość inwestycyjna?

Naszym zdaniem, w takim przypadku jak powyższy, o tym, czy spółka powinna klasyfikować daną nieruchomość przeznaczoną na sprzedaż jako zapas bądź nieruchomość inwestycyjną powinna decydować zarówno specyfika modelu biznesowego stosowanego przez spółkę jak i przeznaczenie budynku.

W związku z tym, jeżeli spółka jest typowym deweloperem nastawionym na realizację "zysku dewelopera" w jak najszybszym okresie, to wznoszone nieruchomości z przeznaczeniem na sprzedaż powinny być klasyfikowane jako zapas.

W przypadku, kiedy spółka opiera swój model biznesowy na realizacji procesu budowlanego, a następnie wynajmie i wdrożeniu jego wartości (z czym mamy do czynienia w niniejszym studium), a sprzedaje budynek przede wszystkim w przypadku, kiedy znajdzie zmotywowanego nabywcę oferującego okazjonalną cenę, to taka nieruchomość powinna być klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna.

Kwestia klasyfikacji nieruchomości w sprawozdaniu dewelopera jest zatem także w niektórych przypadkach kwestią osądu kierownictwa, który powinien zostać wyraźnie ujawniony w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

Model wartości godziwej

Zakończenie procesu budowlanego oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie nie będzie miało wpływu na wycenę budynku A oraz budynku B. Z księgowego punktu widzenia wartość księgowa netto nieruchomości A i B nie ma znaczenia. Obydwa budynki będą wyceniane w wartości godziwej niezależnie od etapu, na którym ich budowa i późniejsza eksploatacja się znajdują.

Model kosztowy

Przyjęcie modelu kosztowego niesie za sobą szereg istotnych implikacji dla prezentacji i późniejszej wyceny nieruchomości inwestycyjnej. Od momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wartość księgowa budynku A powinna zacząć być amortyzowana przez okres ekonomicznej użyteczności budynku. Koszt amortyzacji będzie obciążał wynik bieżącego okresu. Należy także zauważyć, iż wstrzymaniu powinna ulec także kapitalizacja kosztów finansowych zgodnie z MSR 23, ale tylko w części finansowania wydatków związanych z nakładami na budowę budynku A. Koszty finansowe w tym zakresie powinny zostać odnoszone w ciężar kosztów finansowych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Dalszej kapitalizacji podlegać będą natomiast koszty finansowe związane z finansowaniem nakładów na budowę budynku B, który również będzie prezentowany jako nieruchomość inwestycyjna. Wartość księgowa netto budynku B w trakcie procesu budowy nie będzie podlegać amortyzacji do momentu uzyskania dla niego pozwolenia na użytkowanie.

UWAGA: Ważne jest, aby spółka posiadała szczegółową ewidencję kosztów poniesionych na budowę wspomnianego powyższej kompleksu budynków A oraz B, w szczególności kosztów których przypisanie nie jest oczywiste – np. kosztów energii, nadzoru oraz innych materiałów i usług, których koszty były poniesione w okresie jednoczesnej realizacji budynku A i B. Takie koszty powinny być przypisywane na podstawie racjonalnie określonego klucza.

NOTE: It should be underlined that the question of classification of a particular building in the developer's financial statements as inventories or investment property is very often controversial and difficult to determine. As a rule, project development companies often plan the quickest possible sale, but the building in the period of looking for a buyer is rented to tenants. A question arises therefore it is still inventory or investment property?

In our view, in the above case the fact of the company classifying the particular property intended for sale as inventory or investment property should be decided by the specifics of the business model which the company uses and the purpose of the building.

Due to this fact, if the company is a typical developer focused on earning "developer's profit" as quickly as possible, the constructed property with the intention of sale should be classified as inventories.

If the company based its business model on the execution of the building process and then rents the building with the purpose of capital appreciation, and sells it only in the case it finds a motivated buyer offering a good price, such a real estate should be classified as an investment property.

The question of presentation of the property in the developer's financial statement is therefore the question of judgement of the management, which should be disclosed in additional information accompanying the financial statements.

Fair value method:

The completion of the construction process and obtaining the occupancy permit will not have impact on the valuation of Building A and Building B. From the accounting point of view the carrying amount of Building A and B is not important. Both buildings will be valued to fair value regardless of the phase of their construction or later use.

Cost-based model:

Adopting the cost-based model brings a number of important implications for the presentation and subsequent valuation of the investment property. From the moment of obtaining the building permit, the carrying amount of Building A should start to be depreciated for the period of useful economic life of the building. The cost of depreciation will be recognized as an expense in statement of comprehensive income. Also, the capitalization of financial costs should be withheld according to IAS 23. This concerns only a part relating to borrowing costs with respect to outlays incurred for purpose of construction of Building A. From this point of time borrowing costs regarding Building A should be recognized as financial expenses in the statement of comprehensive income.

Further capitalization will apply to financial expenses with respect to borrowing cost relating to outlays for the construction of Building B, which will also be presented as an investment property. The carrying amount of Building B during the construction process will not be subject to depreciation until the time of obtaining the occupancy permit.

NOTE: It is important for the company to have a detailed record of expenses incurred with respect to building A and B separately, in particular the costs whose allocation is not obvious - e.g. costs of electricity, supervision and other materials and services incurred in the period of simultaneous execution of buildings A and B. Such costs should be allocated on the basis of a rationally defined key.

Precyzyjna ewidencja kosztów jest o tyle istotna, iż na koniec każdego dnia bilansowego, spółka powinna dokonać oceny odzyskiwalności poniesionych kosztów w celu potwierdzenia, że nie zachodzą przesłanki dotyczące utraty wartości. Niepoprawna alokacja kosztów może doprowadzić do sytuacji, w której wystąpi konieczność dokonania odpisu z tego tytułu w ciężar kosztów operacyjnych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

3.5. Rezerwy projektowe (specyficzne) w sprawozdaniu dewelopera mieszkaniowego

Spółka "Developer 13" realizuje inwestycję mieszkaniową składającą się z 40 mieszkań o identycznym rozmiarze, rozkładzie i cenie. Na dzień 31 grudnia 2015 roku spółka sprzedała notarialnie 24 mieszkania. W trakcie realizacji inwestycji spółka zidentyfikowała usterki dotyczące instalacji wodnej, których koszt przeprojektowania i naprawy wyceniono na 3.000.000 PLN.

W jakiej wysokości spółka "Developer 13" powinna rozpoznać rezerwę z tego tytułu w sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2015 roku?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Powyższa rezerwa projektowa, podobnie jak inne rezerwy, powinna zostać utworzona w oparciu o MSR 37, który stwierdza, że rezerwę tworzy się wówczas gdy:

- na jednostce ciąży obecny obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych,
- prawdopodobne jest konieczność wydatkowania środków zawierających korzyści ekonomiczne w celu wypełnienia obowiązku, oraz
- można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego obowiązku.

Biorąc powyższe pod uwagę, a w szczególności punkt a), należy zauważyć, iż na spółce "Developer 13" ciąży obowiązek prawny usunięcia usterki tylko w zakresie dotyczącym już sprzedanych mieszkań. Spółka nie ma obowiązku utworzenia specyficznej rezerwy w części w jakiej dotyczy ona jeszcze nie sprzedanych lokali ze względu na fakt, iż Spółka nie jest związana umową, która wymagałaby dokonania takiej naprawy.

Ponieważ do tej pory spółka podpisała jedynie umowy na 60% (24 z 40 identycznych lokali) łącznej liczby lokali, więc w takiej też proporcji powinna utworzyć rezerwę projektową na naprawę usterek dotyczących instalacji wodnej.

W konsekwencji spółka powinna rozpoznać na dzień 31 grudnia 2015 rezerwę projektową w kwocie 1.800.000 PLN (60% x 3.000.000 PLN) w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Spółka powinna powiększać wspomnianą rezerwę, za każdym razem, gdy podpisuje umowę sprzedaży z klientem. Zwiększenie rezerwy powinno odbywać się w korespondencji ze zwiększeniem kosztów wyrobów sprzedanych spółki w danym okresie.

Rezerwa będzie też ulegała pomniejszeniu w miarę ponoszenia kosztów w celu usunięcia wspomnianej powyżej usterki.

Precise record of expenses is important due to the fact that at the end of each balance sheet day the company should assess the recoverability of incurred costs in order to confirm if there are not any indications of impairment. Improper allocation of project costs may lead to a situation in which it will be necessary to make an impairment write-off which will have negative impact on the statement of comprehensive income of the Entity.

3.5. Project (specific) provisions in the financial statements of a residential development company

Company "Developer 13" is executing a residential development project consisting of 40 flats of identical size, layout and price. Until December 31, 2015, the company has sold 24 flats. During the execution of the project the company identified faults in water installation whose cost of re-design and repair was estimated at PLN 3,000,000.

What is the amount of the provision the "Developer 13" shall recognize with respect to above faults in the financial statements as at December 31, 2015?

ACCOUNTING COMMENTARY

The aforementioned project provision, similarly to other provisions, should be recognised pursuant to IAS 37 which states that a provision shall be recognised if:

- an entity has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event,
- it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation, and
- a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

Taking the above into account, in particularly point a), it should be noted that the company "Developer 13" has a present obligation to remove the faults only in the case of the flats which have already been sold. There is no obligation to recognise a specific provision with respect to flats which have not been sold yet, as there is no agreement in place which would obligate Entity to do so.

So far the company signed contracts only for 60% (24 out of 40 identical flats) of the total number of flats. In consequence, this ratio should be applied to calculate specific project provision with respect to faults in the water installation.

As at December 31, 2015, the company should recognize the project provision in the amount of PLN 1,800,000 (60% x PLN 3,000,000).

The company should increase the above mentioned provision each time it signs a sales contract with a client. The increase should be booked in correspondence with the cost of goods sold in the period the particular flat is sold.

On the other hand, the provision will be decreased as the expenses relating to removal of the defect will be incurred and invoiced to the Entity.

Komercjalizacja projektu deweloperskiego

4.1. Rozliczenia kosztu pośrednika w wynajmie powierzchni w centrum handlowym

Spółka "Deweloper 7" oddała w dniu 1 grudnia 2015 do użytkowania wybudowane centrum handlowe którego jest właścicielem. Spółka ma w planach komercjalizację nieruchomości w celu wzrostu jej wartości. Do pomocy przy poszukiwaniu najemców spółka zatrudniła brokera powierzchni komercyjnych, spółkę "LLJ".

W dniu 15 grudnia 2015 roku spółka podpisała umowę z nowym najemcą na okres 5 lat. Nowy najemca został zidentyfikowany przez brokera.

Koszty wynagrodzenia należnego spółce LLJ za znalezienie najemcy wyniosły 200.000 PLN.

Jak spółka powinna ująć, a następnie rozliczać powyższy koszt zapłacony "LLJ" w przypadku dwóch następujących scenariuszy:

- a) Spółka "Deweloper 7" stosuje model wyceny nieruchomości inwestycyjnej oparty o cenę nabycia/koszt wytworzenia zgodnie z MSR 16,
- b) Spółka "Deweloper 7" stosuje model wyceny nieruchomości inwestycyjnej oparty o wartość godziwą nieruchomości zgodnie z MSR 40.

Jakie aspekty podatkowe wiążą się z ewidencją powyższego kosztu?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Nieruchomość ze względu na intencję kierownictwa polegającą na dalszym wynajmie centrum handlowego, będzie klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna.

MSSF-y nie precyzują jednoznacznie, jak ująć koszty pośrednictwa z tytułu najmu. O kosztach dotyczących negocjacji wspomina MSR 17.4 który stwierdza, że początkowy koszt bezpośredni to krańcowy koszt, który można przypisać bezpośrednio procesowi negocjowania najmu i działaniom zmierzającym do zawarcia umowy najmu. Zgodnie z MSR 17.52 początkowe koszty bezpośrednio poniesione przez leasingodawców w związku z negocjacjami i działaniami służącymi doprowadzeniu do zawarcia umowy leasingu operacyjnego zwiększają wartość bilansową przedmiotu leasingu i są ujmowane jako koszty w okresie leasingu na tej samej podstawie co przychody z tytułu leasingu.

MSR 17 nie ma jednak zastosowania do wyceny nieruchomości inwestycyjnych oddawanych w najem przez leasingodawców na podstawie umów leasingu operacyjnego. W związku z tym, w takim przypadku wykształciła się praktyka ujmowania kosztu z tytułu pośrednictwa jako odrębnej pozycji w pozostałych aktywach.

Model kosztowy

W przypadku nieruchomości inwestycyjnej wycenianej w modelu kosztowym, ujęte w pozostałych aktywach koszty pośrednictwa w wynajmie nieruchomości są amortyzowane przez okres trwania umowy najmu, czyli 5 lat.

W wyniku tego zabiegu, spółka będzie odnosiła każdego roku w ciężar wyniku koszt w wysokości 40.000 PLN w pozycję kosztów operacyjnych.

Commercialization of a development project

4.1. Settlement of letting agent fee with respect to leasing of commercial space in the shopping centre

Company "Developer 7" is an owner of the shopping centre. On December 1, 2015, the "Developer 7" obtained an occupancy permit for this property. The company is planning to lease out the property with the aim of capital appreciation. As assistance in looking for tenants the company hired a letting agent, a company called "LLJ".

On December 15, 2015, the company signed a tenancy agreement with a new tenant for the period of 5 years. The new tenant has been identified by the letting agent.

The remuneration for the services provided by the letting agent (LLJ) amounted to PLN 200,000.

How should the company recognize and then settle the aforementioned cost paid to "LLJ" in the case of the two following scenarios:

- a) Company "Developer 7" applies the cost model for measurement of the investment property,
- b) Company "Developer 7" applies the fair value model for measurement of the investment property.

What are the tax implications regarding the aforementioned cost?

ACCOUNTING COMMENTARY

The shopping centre, will be classified as investment property due to the intention of the management to earn rentals.

IFRS do not precisely clarify how to recognize the cost of letting agent fee. However, cost related to negotiations is mentioned in IAS 17. IAS 17.4 states that the initial direct costs are incremental costs that are directly attributable to negotiating and arranging a lease. Pursuant to IAS 17.52 initial direct costs incurred by lessors in negotiating and arranging an operating lease shall be added to the carrying amount of the leased asset and recognised as an expense over the lease term on the same basis as the lease income.

However, IAS 17 do not apply to valuation of investment property leased out by lessors on the basis of operational leasing. Consequently, a practice has emerged to recognize the cost of letting fees as a separate position in "Other assets" of the lessor.

Cost based model

In the case of investment property recognized on the basis of the cost-based model, costs of letting fees should be recognized in "Other assets" and depreciated over lease term, i.e. 5 years.

In consequence, the company will recognize each year a charge of PLN 40,000 in the income statement as an operating expense.

Model wyceny do wartości godziwej

W przypadku, kiedy spółka wycenia nieruchomości w modelu wartości godziwej, to koszt prowizji brokera powinien zostać początkowo ujęty podobnie jak w powyższym przypadku, jako element pozostałych aktywów. W momencie przeszacowania nieruchomości do wartości godziwej na koniec okresu sprawozdawczego, koszt ten zostanie spisany w wynik w pozycji "Zysk/straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnej" i będzie pomniejszał zysk/powiększał stratę na wycenie nieruchomości w danym okresie.

Obrazuje to poniższy przykład:

- Wartość godziwa nieruchomości na dzień 31.12.2014: 10.000.000 PLN,
- Koszt prowizji brokera poniesiony w okresie 1.01. – 31.12.2015: 200.000 PLN,
- Wartość godziwa nieruchomości na dzień 31.12.2015: 12.000.000 PLN,
- Zyska na wycenie: $12.000.000 - 10.000.000 - 200.000 = 1.800.000$ PLN.

Kwota prowizji nie będzie amortyzowana przez okres umowy najmu, ale od razu pomniejszy zysk na wycenie nieruchomości w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

UWAGA: W przypadku kiedy nieruchomości biurowa została zaklasyfikowana jako zapas, koszt pośrednictwa stanowiłby koszt bezpośredni zgodnie z definicją w MSR 17.52 i zwiększałby wartość leasingowanego środka wykazywanego jako "Zapasy".

RÓŻNICE DO PAS

Koszt pośrednictwa wynajmu w przypadku, kiedy nieruchomości inwestycyjna jest wyceniana w modelu kosztowym, powinien być odnoszony w pozycję rozliczenia międzyokresowe czynne w bilansie.

KOMENTARZ PODATKOWY

Koszty związane z wynagrodzeniem brokerów i agentów były przedmiotem licznych dyskusji z organami podatkowymi. W pewnym okresie organy stały na stanowisku, że taki koszt należało rozłożyć w czasie na okres trwania umowy. Ostatnio ukazują się jednak pozytywne interpretacje, zgodnie z którymi koszt ten można rozpoznać jednorazowo w rachunku podatkowym w dacie jego poniesienia (zgadzamy się z tym drugim podejściem). Istnieją również interpretacje, zgodnie z którymi takie wynagrodzenie jest kosztem bezpośrednio związanym z przychodem z najmu i należy je rozpoznać w momencie uzyskania pierwszego wynagrodzenia z tytułu najmu. W przypadku, gdy inwestycja zostanie sprzedana przed uzyskaniem takiego przychodu, koszt należy rozpoznać w dacie uzyskania przychodu ze zbycia. Z uwagi na zmieniające się podejście organów podatkowych do tej kwestii dobrym rozwiązaniem jest uzyskanie interpretacji podatkowej w celu potwierdzenia prawidłowości wybranego rozwiązania.

Fair value model

In the case of investment property recognised on the basis of fair value model, the cost with respect to letting agent fee should be initially recognized like in the previous example, as a component of "Other assets". At the moment of revaluating the property to fair value at the end of the reporting period, the cost will be recognized in the income statement as "Profit/loss from valuation of investment property" and will decrease the profit /increase the loss on the valuation of the property in the current period.

It has been presented in the example below:

- Fair value of the investment property as at 31.12.2014: 10,000,000 PLN,
- Cost of letting agent commission incurred in the period 1.01. – 31.12.2015: 200,000 PLN,
- Fair value of the investment property 31.12.2015: 12,000,000 PLN,
- Investment property valuation result: $12,000,000 \text{ PLN} - 10,000,000 \text{ PLN} - 200,000 \text{ PLN} = 1,800,000 \text{ PLN}$.

The amount of the letting fee will not be depreciated for the duration of tenancy but will immediately decrease the profit on valuation of the investment property in the statement of comprehensive income.

NOTE: If the office building was classified as inventory, cost of the letting fees would constitute the direct costs according to the definition in IAS 17.52 and it would increase the value of the leased property recognized as "Inventories".

DIFFERENCES TO PAS

Assuming the investment property is measured in the cost-based model, the cost of letting agent fees should be recognized as "Prepaid expenses" in the balance sheet.

TAX COMMENTARY

Costs related to broker's and agent's remuneration were the subject of extensive discussions with tax authorities. At some point of time the authorities held the opinion according to which such costs should be recognized throughout the period of the lease contract. However, recently there have been some positive tax rulings according to which such costs can be recognized in the tax account in full as of the date of being incurred (we agree with the second approach). There are also tax rulings according to which such remuneration is a cost directly related to income from rent and it should be recognized at the moment of obtaining the first remuneration. If the investment project is sold before obtaining such income, the cost should be recognized on the date of obtaining income from sales. Due to the unstable approach of tax authorities to this question, it is a good solution to obtain an individual tax ruling in order to confirm the correctness of the chosen solution.

4.2. Rozliczenie okresów beczynszowych, okresów obniżonego czynszu oraz zachęt gotówkowych wynikających z umów najmu powierzchni biurowej

Spółka "Developer 8" jest w trakcie komercjalizacji budynku biurowego w Warszawie który jest jej własnością. Ze względu na wysoką podaż powierzchni biurowych w stolicy spółka, aby pozyskać najemców zmuszona jest zaoferować okresy beczynszowe (tzw. rent-free periods) i okresy obniżonego czynszu (tzw. step rents). Dodatkowo, w celu pozyskania kluczowych najemców, spółka "Developer 8" oferuje także tzw. cash incentives, czyli bonus pieniężny za zawarcie umowy najmu na określony okres czasu.

W związku z powyższym spółka podpisała w dniu 1 czerwca 2015 roku trzy następujące umowy najmu:

- Umowa z najemcą "Alfa" na powierzchnię 5000 m² na okres 5 lat. Stawka wynajmu za 1m² powierzchni wyniosła 80 PLN. Faktury będą wystawiane przez spółkę w okresach miesięcznych z góry począwszy od 1 lutego 2016 roku,
- Umowa z najemcą "Beta" na wynajem powierzchni 3000 m² na okres 5 lat. Stawka wynajmu 1m² powierzchni wyniosła 40 PLN za okres pierwszych dwunastu miesięcy, 80 zł za okres kolejnych dwunastu miesięcy, a następnie 90 PLN przez pozostałe 36 miesięcy. Faktury będą wystawiane przez spółkę w okresach miesięcznych z góry począwszy od 1 czerwca 2015 roku,
- Umowa z najemcą "Gamma" na wynajem powierzchni 8000 m² na okres 5 lat. Stawka wynajmu 1 m² powierzchni wyniosła 60 PLN. Dodatkowo spółka „Developer 8” wypłaciła Gammie zachętę gotówkową w kwocie 350.000 PLN.

Jak spółka powinna ująć przychody oraz zachęty czynszowe wynikające z powyższych trzech umów na każdy dzień bilansowy w okresie ich trwania w sprawozdaniu z całkowitych dochodów i sprawozdaniu z sytuacji finansowej spółki, w przypadku gdy:

- a) Spółka "Developer 8" stosuje model wyceny nieruchomości inwestycyjnej oparty o wartość godziwą nieruchomości,
- b) Spółka "Developer 8" stosuje model wyceny nieruchomości inwestycyjnej oparty o cenę nabycia/koszt wytworzenia.

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Kwestię rozpoznania przychodów z tytułu umów leasingowych reguluje MSR 17 "Leasing" oraz Interpretacja SKI-15.

Zgodnie z MSR 17.50 przychody z tytułu leasingu operacyjnego, z którym mamy tutaj do czynienia, ujmujemy jako przychód metodą liniową przez okres leasingu, chyba że zastosowanie innej systematycznej metody lepiej odzwierciedla sposób rozłożenia w czasie zmniejszania się korzyści czerpanych z oddanego w leasing składnika aktywów.

Ponadto, według interpretacji SKI-15 specjalne oferty promocyjne dotyczące nowej lub przedłużanej umowy leasingu operacyjnego, niezależnie od ich charakteru, formy lub terminu płatności, ujmuje się jako integralną część zapłaty netto uzgodnionej z tytułu użytkowania przedmiotu leasingu.

Leasingodawca w oparciu o metodę liniową ujmuje łączny koszt specjalnych ofert promocyjnych jako zmniejszenie przychodu z tytułu opłat uzyskiwanych w okresie leasingu, chyba że inna systematyczna metoda odzwierciedla sposób rozłożenia w czasie zmniejszania się korzyści płynących z tytułu oddanego w leasing składnika aktywów.

4.2. Settlement of rent-free periods, step rents and cash incentives resulting from the office space operating lease contracts

Company "Developer 8" is the owner of an office building in Warsaw and is in the process of its commercialization. Due to the high supply of office space in the capital city, in order to attract tenants, the company is forced to offer rent-free periods, step rents and cash incentives. Additionally, in order to attract key tenants the company "Developer 8" offers so-called cash incentives, i.e. cash bonuses for concluding rent agreement for a specific period of time.

The company signed following three rent agreements on June 1, 2015:

- Contract with the tenant "Alfa" for the lease of 5,000 m² of office space for the period of 5 years. Rent rate for 1m² of the space was PLN 80. Invoices will be issued by the company in monthly periods in advance starting from February 1, 2016,
- Contract with the tenant "Beta" for the lease of 3,000 m² of office space for the period of 5 years. Rent rate of 1m² of the space was PLN 40 for the period of first twelve months, PLN 80 for the next twelve months and then PLN 90 for the remaining 36 months. Invoices will be issued by the company on a monthly basis in advance starting from June 1, 2016,
- Contract with the tenant "Gamma" for the lease of 8,000 m² of office space for the period of 5 years. Rent rate for 1m² of the space was PLN 60. Additionally, company "Developer 8" paid Gamma a cash incentive in the amount of PLN 350,000.

How to recognise rent revenues and lease incentives (rent-free periods, step-rents, lease incentives) resulting from the aforementioned three rental agreements as at each balance sheet date during the period of their duration in the statement of comprehensive income and statement of the financial position of the company if:

- a) Company "Developer 8" uses the fair value model,
- b) Company "Developer 8" uses the cost model.

ACCOUNTING COMMENTARY

The question of recognizing revenues from leasing contracts is regulated by IAS 17 "Leasing" and interpretation SIC-15.

According to IAS 17.50 revenues from operating lease are recognized on a straight-line basis over the lease term unless the application of another systematic methods better represents the manner of spreading over time the decreasing of benefits drawn from the leased out assets.

Additionally, accounting approach to special promotional offers is regulated by the interpretation SIC-15. According to this interpretation, promotional offers concerning a new or prolonged operating lease contract, regardless of their nature, form or term of payment, are recognized as an integral part of the net payment agreed for the use of the subject of leasing.

Based on the straight-line method the lessor recognizes the cost of special promotional offers as a decrease of revenues from payments during the leasing period, unless the application of another systematic methods better represents the manner of spreading over time the decreasing benefits drawn from the leased out assets.

Biorąc pod uwagę, że mamy do czynienia ze standardowymi umowami najmu powierzchni biurowej, uznajemy, że dla celów rozpoznania przychodów metoda liniowa wydaje się najbardziej odpowiednia.

Niezależnie, którą metodę wyceny nieruchomości inwestycyjnej wybrała w swojej polityce rachunkowości spółka "Developer 8", zasada liniowości rozpoznawania przychodów z tytułu leasingu jest tutaj dominująca.

■ UMOWA Z NAJEMCĄ "ALFA"

Model wartości godziwej

Zaoferowane spółce "Alfa" zachęty czynszowej ma formę okresu bezczynszowego tzw. rent-free przez okres 6 miesięcy.

Aby wyliczyć kwotę przychodu, którą umowy przez cały okres jej trwania, czyli 5 lat.

- Łączna długość umowy: 60 miesięcy,
- Ilość miesięcy fakturowania: 52 miesiące (od lutego 2016 roku do maja 2020 roku),
- Kwota miesięcznego fakturowania: 5000 m² x 80 PLN = 400.000 PLN,
- Łączny przychód do zafakturowania w okresie umowy: 400.000 PLN x 52 miesiące = 20.800.000 PLN,
- Kwota miesięcznego przychodu: 20.800.000 PLN / 60 miesięcy = 346.667 PLN.

W okresie od 1 czerwca 2015 do 31 grudnia 2015 roku spółka rozpozna w sprawozdaniu z całkowitych dochodów przychody w wysokości 2.473.333 PLN (7 miesięcy x 346.667 PLN) w korespondencji z pozycją "Pozostałe aktywa" w sprawozdaniu z pozycji finansowej.

W kolejnych okresach przychody, zafakturowanie oraz aktywa z tytułu niezafakturowanych przychodów będą kształtowały się w następujący sposób:

Dzień bilansowy Balance sheet date	Kwota rozpoznanych przychodów w okresie Amount of recognized revenues in the period	Kwota rozpoznanych przychodów narastająco Cumulative amount of recognized revenues	Zafakturowanie Invoicing	Zafakturowanie narastająco Cumulative invoicing	Niezafakturowane przychody Not-invoiced revenues	Wpływ na wynik na wycenie Impact on the valuation of investment property
A	B	C	D	E	F=C-E	G
31.12.2015	2 426 667	2 426 667	0	0	2 426 667	- 2 426 667
31.12.2016	4 160 000	6 586 667	4 400 000	4 400 000	2 186 667	240 000
31.12.2017	4 160 000	10 746 667	4 800 000	9 200 000	1 546 667	640 000
31.12.2018	4 160 000	14 906 667	4 800 000	14 000 000	906 667	640 000
31.12.2019	4 160 000	19 066 667	4 800 000	18 800 000	266 667	640 000
31.05.2020	1 733 333	20 800 000	2 000 000	20 800 000	0	266 667
RAZEM	20 800 000		20 800 000			

W przypadku, gdy nieruchomość inwestycyjną będziemy wyceniali do wartości godziwej, powstałe aktywo z tytułu niezafakturowanych przychodów powinno zostać wykazane odrębnie od wartości nieruchomości w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i w momencie dokonania wyceny na dzień 31 grudnia 2015 roku, powinno zostać spisane w pozycję wynik na wycenie nieruchomości inwestycyjnej czyli pomniejszyć zysk na wycenie / powiększyć stratę w sprawozdaniu z całkowitych dochodów spółki. W związku z tym, wynik na wycenie nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej zostanie pomniejszony o kwotę 2.426.667 PLN.

W kolejnych okresach sprawozdawczych spółka będzie powiększała wynik na wycenie nieruchomości o kwotę różnicy pomiędzy wartością aktywa z tytułu niezafakturowanych przychodów na początek i koniec okresu.

Taking into account that we are dealing with standard contracts of rent of office space, we consider that the straight-line method seems the most appropriate for the purpose of revenue recognition.

Regardless of the method of measurement of the investment property "Developer 8" has chosen in its accounting policy, the rule of straight-line recognition of lease revenue is dominant in this case.

■ CONTRACT WITH THE TENANT "ALFA"

Fair value method

The rent incentive offered to company "Alfa" has a form of a rent-free period for 6 months.

In order to calculate the amount of revenues to be recognized in a particular period, one should calculate the revenues of the company from the aforementioned contract for its whole duration, i.e. 5 years.

- Total duration of the contract: 60 months,
- Number of invoicing months: 52 months (from February 2016 to May 2020),
- Monthly invoiced amount: 5,000 m² x PLN 80 = PLN 400,000,
- Total revenues to be invoiced during the contract: PLN 400,000 x 52 months = PLN 20,800,000,
- Monthly revenues amount: PLN 20,800,000 x 60 months = PLN 346.667.

In the period from June 1, 2015, to December 31, 2015, the company will recognize in statement of comprehensive income the revenues in the amount of PLN 2,473,333 (7 months x PLN 346,667) in correspondence with "Other assets" in the statement of the financial position.

In the next periods the revenues, invoicing and assets relating to not-invoiced revenues will look as follows:

If the investment property is measured on the basis of fair value model, the created asset from the not-invoiced revenues should be recognized separately from the value of investment property in the statement of financial position. At the moment of making the valuation for December 31, 2015, the above mentioned asset should be written-off in the position "Profit/loss from valuation of investment property", i.e. it should decrease the profit on valuation/ increase the loss in the statement of comprehensive income of the company. Due to this fact the valuation result of the investment property will be decreased by PLN 2,426,667.

In the subsequent reporting periods, the company will be increasing the result from valuation of the investment by the amount of the difference between the value of the asset from not-invoiced revenues at the beginning and at the end of the period.

Model kosztowy

W przypadku wyceny nieruchomości w modelu kosztowym kwota niezafakturowanych przychodów jest wykazana w sprawozdaniu z pozycji finansowej oddzielnie od nieruchomości inwestycyjnej i nie podlega spisaniu na żaden z dni bilansowych. Zamiast tego, ulega stopniowemu zmniejszeniu z okresu na okres w miarę jak pomniejszą się różnica pomiędzy kwotą zafakturowania narastającą, a narastającą rozpoznawanymi przychodami.

■ UMOWA Z NAJEMCĄ "BETA"

Model wartości godziwej

Analogicznie jak w powyższym przykładzie, spółka "Deweloper 8" zawarła umowę z najemcą, która zawiera kwotę obniżonego czynszu w poszczególnych okresach. Utworzone w pierwszym okresie aktywo z tytułu niezafakturowanych przychodów jest wykazywane jako aktywo odrębne od nieruchomości inwestycyjnej w pozycji "Pozostałe aktywa" w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i w momencie przeszacowania nieruchomości do wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2015 pomniejsza zysk na wycenia/powiększa stratę.

Kwota zafakturowania w kolejnych okresach wynosić będzie:

- Okres 1 – do 31.12.2015 roku: $3000 \text{ m}^2 \times 40 \text{ PLN /m}^2 \times 7 \text{ miesięcy} = 840.000 \text{ PLN}$,
- Okres 2 – do 31.12.2016 roku: $(3000 \text{ m}^2 \times 40 \text{ PLN /m}^2 \times 5 \text{ miesięcy}) + (3000 \text{ m}^2 \times 80 \text{ PLN /m}^2 \times 7 \text{ miesięcy}) = 2.280.000 \text{ PLN}$,
- Okres 3 – do 31.12.2017 roku: $(3000 \text{ m}^2 \times 80 \text{ PLN /m}^2 \times 5 \text{ miesięcy}) + (3000 \text{ m}^2 \times 90 \text{ PLN /m}^2 \times 7 \text{ miesięcy}) = 3.090.000 \text{ PLN}$,
- Okres 4 – do 31.12.2018 roku: $3000 \text{ m}^2 \times 90 \text{ PLN /m}^2 \times 12 \text{ miesięcy} = 3.240.000 \text{ PLN}$,
- Okres 5 – do 31.12.2019 roku: $3000 \text{ m}^2 \times 90 \text{ PLN /m}^2 \times 12 \text{ miesięcy} = 3.240.000 \text{ PLN}$,
- Okres 6 – do 31.05.2020 roku: $3000 \text{ m}^2 \times 90 \text{ PLN /m}^2 \times 5 \text{ miesięcy} = 1.350.000 \text{ PLN}$,
- Łącznie przychód do zafakturowania wyniesie 14.040.000 PLN,
- Przychód rozpoznany w miesiącu wyniesie 14.040.000 PLN /60 miesięcy = 234.000 PLN.

W konsekwencji w Okresie 1 spółka rozpozna przychód w wysokości 1.638.000 PLN (234.000 PLN x 7 miesięcy). W kolejnych okresach dwunastomiesięcznych przychody wyniosą 2.808.000 PLN, a w okresie ostatnim 1.170.000 PLN (234.000 PLN x 5 miesięcy).

W kolejnych okresach przychody, zafakturowanie oraz aktywa z tytułu niezafakturowanych przychodów będą kształtowały się w następujący sposób:

Cost-based model

If we measure the investment property using the cost-based model, the amount of non-invoiced revenues is recognized in the statement of the financial position separately from the investment property and is not subject to write-off at any of the balance sheet date. Instead, it is being decreased as the difference between the cumulative invoiced amount and cumulative recognized revenues decreases.

■ CONTRACT WITH THE TENANT "BETA"

Fair value method

Similarly to the above example, company "Developer 8" concluded a contract with a tenant which included lower level of rent rates in particular periods. The asset created in the first period relating the not-invoiced revenues is recognized as separate asset from the investment property in the position "Other assets" in the statement of the financial position and at the moment of revaluation of the property to fair value as at December 31, 2015, decreases the profit /increases the loss on valuation.

The invoiced amount in the following periods will amount to:

- Period 1 – to 31.12.2015: $3,000 \text{ m}^2 \times \text{PLN } 40 /\text{m}^2 \times 7 \text{ months} = \text{PLN } 840,000$,
- Period 2 – to 31.12.2016: $(3,000 \text{ m}^2 \times \text{PLN } 40 /\text{m}^2 \times 5 \text{ months}) + (3,000 \text{ m}^2 \times \text{PLN } 80 /\text{m}^2 \times 7 \text{ months}) = \text{PLN } 2,280,000$,
- Period 3 – to 31.12.2017: $(3,000 \text{ m}^2 \times \text{PLN } 80 /\text{m}^2 \times 5 \text{ months}) + (3,000 \text{ m}^2 \times \text{PLN } 90 /\text{m}^2 \times 7 \text{ months}) = \text{PLN } 3,090,000$,
- Period 4 – to 31.12.2018: $3,000 \text{ m}^2 \times \text{PLN } 90 /\text{m}^2 \times 12 \text{ months} = \text{PLN } 3,240,000$,
- Period 5 – to 31.12.2019: $3,000 \text{ m}^2 \times \text{PLN } 90 /\text{m}^2 \times 12 \text{ months} = \text{PLN } 3,240,000$,
- Period 6 – to 31.12.2020: $3,000 \text{ m}^2 \times \text{PLN } 90 /\text{m}^2 \times 5 \text{ months} = \text{PLN } 1,350,000$,
- Total revenues to be invoiced will amount to PLN 14,040,000,
- Monthly revenues to be recognized will amount to PLN 14,040,000/60 months = PLN 234,000.

Consequently in Period 1 the company will recognize the revenues in the amount of PLN 1,638,000 (234,000 x 7 months). In the following 12-month periods the revenues will amount to PLN 2,808,000, and in the last period PLN 1,170,000 (234,000 x 5 months).

In following periods the invoiced revenues and assets from not-invoiced revenues will look as follows:

Dzień bilansowy Balance sheet date	Kwota rozpoznanych przychodów w okresie Amount of recognized revenues in the period	Kwota rozpoznanych przychodów narastająco Cumulative amount of recognized revenues	Zafakturowanie Invoicing	Zafakturowanie narastająco Cumulative invoicing	Niezafakturowane przychody Not-invoiced revenues	Wpływ na wynik na wycenie Impact on the valuation of investment property
A	B	C	D	E	F=C-E	G
31.12.2015	1 638 000	1 638 000	840 000	840 000	798 000	-798 000
31.12.2016	2 808 000	4 446 000	2 280 000	3 120 000	1 326 000	-528 000
31.12.2017	2 808 000	7 254 000	3 090 000	6 210 000	1 044 000	282 000
31.12.2018	2 808 000	10 062 000	3 240 000	9 450 000	612 000	432 000
31.12.2019	2 808 000	12 870 000	3 240 000	12 690 000	180 000	432 000
31.05.2020	1 170 000	14 040 000	1 350 000	14 040 000	0	180 000
RAZEM	14 040 000		14 040 000			

Model kosztowy

Podjęcie jest analogiczne, jak w przykładzie powyżej. Spółka wykazuje w pozycji aktywów niezafakturowany przychód, który maleje wraz ze zmniejszeniem różnicy pomiędzy przychodami rozpoznawanymi narastająco a zafakturowaniem narastająco.

■ UMOWA Z NAJEMCĄ "GAMMA"

Model wartości godziwej

W przypadku umowy z najemcą "Gamma" czynsz fakturowany jest w takiej samej wysokości przez cały okres umowy. W związku z tym, spółka będzie ujmować w pozycji przychodów kwotę równą tej wskazanej na fakturze. Nie powstaną zatem tutaj różnice pomiędzy wartością skumulowanych przychodów oraz skumulowanego zafakturowania, które byłyby przesłanką do utworzenia w sprawozdaniu z pozycji finansowej aktywa z tytułu niezafakturowanego przychodu.

Niemniej jednak, należy zauważyć, iż spółka w celu podpisaniu umowy najmu z najemcą Gamma zapłaciła jednorazowo kwotę 350.000 PLN.

Kwota ta w momencie zapłacenia zostanie wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w linii "Pozostałe aktywa", a na dzień wyceny nieruchomości zostanie spisana w wynik okresu, pomniejszając zysk/powiększając stratę na wycenie nieruchomości inwestycyjnej.

W każdym kolejnym okresie przychody z tytułu najmu będą pomniejszane o kwotę 70.000 PLN (350.000 PLN /5 lat) w korespondencji z powiększeniem wyniku na wycenie. Operacja ta nie będzie miała wpływu na wynik kolejnych okresów.

Model kosztowy

W modelu kosztowym, kwota 350.000 PLN zostanie wykazana w pozycji "Pozostałe aktywa" i będzie amortyzowana przez okres umowy najmu, czyli 5 lat.

W związku z tym, rokrocznie spółka obciąży z tego tytułu swój wynik poprzez pomniejszenie przychodów operacyjnych w kwocie 70.000 PLN (350.000 PLN /5 lat).

RÓŻNICE DO PAS

Kwoty zachęt wykazywane w pozycji "Pozostałe aktywa" powinny być wykazywane w sprawozdaniu finansowych sporządzonym zgodnie z PAS w pozycji "Rozliczenia międzyokresowe czynne".

Jaki jest wpływ zachęt gotówkowych/wakacji czynszowych na rozpoznanie przychodów i kosztów podatkowych w Spółce Deweloper 8?

KOMENTARZ PODATKOWY

PDOP

Okresy beczynszowe

Zgodnie z pozytywną linią interpretacyjną w tym zakresie, udzielenie przez Spółkę Deweloper 8 "wakacji czynszowych" (rent free periods) w związku z zawarciem z najemcą (podmiotem niepowiązanym) długoterminowej umowy najmu obiektu nie wiąże się dla Spółki z powstaniem przychodu podatkowego na gruncie UPDOP, a w szczególności nie wiąże się z powstaniem dodatkowego przychodu z tytułu otrzymania nieodpłatnego bądź częściowo odpłatnego świadczenia po stronie najemcy. Aby można było mówić o otrzymaniu przez którąś ze stron umowy nieodpłatnego świadczenia (lub świadczenia częściowo odpłatnego)

Cost-based model

Approach similar to the example above. The company recognizes assets with respect to not-invoiced revenues which decrease together with decreasing of the difference between cumulative recognized revenues and cumulative invoicing.

■ CONTRACT WITH THE TENANT "GAMMA"

Fair value method

In the case of the contract with tenant "Gamma" the rent is invoiced at the same amount each month for the whole duration of the contract. Due to this fact, the company will recognize revenues equal to the amounts invoiced in the period. Therefore, there will not be any differences between the value of cumulative revenues and cumulative invoicing, what could result in recognition of the asset with respect to not-invoiced revenues in the statement of financial position.

However it should be noted that the company, in order to sign a contract with tenant "Gamma" paid one off amount of PLN 350,000 in cash.

At the moment of payment the amount will be recognized in the statement of financial position as "Other assets". At the end of the reporting period it will be written off in the income statement, decreasing profit/increasing loss on the valuation of investment property.

In each following period, rent revenues will be decreased by the amount of PLN 70,000 (PLN 350,000/5 years) with corresponding booking in the valuation result in the income statement. This operation will not have an impact on the result of the entity in the subsequent periods.

Cost-based model

In the cost-based model the amount of PLN 350,000 will be recognized in the position "Other assets" and will be depreciated for the duration of the contract, i.e. 5 years.

Due to this fact, each period the company will decrease operating revenues in the income statement by the amount of PLN 70,000 (PLN 350,000/5 years).

DIFFERENCES TO PAS

Amounts of incentives recognized in the position "Other assets" should be recognized in the financial statements prepared in accordance with PAS as "Prepaid expenses".

What is the impact of lease incentives/rent-free periods on recognizing tax revenues and tax costs by "Developer 8"?

TAX COMMENTARY

CIT

Rent-free periods

According to the positive interpretation approach in this matter, granting rent-free periods by company Developer 8 in relation to concluding a long-term rent contract with a tenant (non-related entity), does not generate a taxable revenues in terms of CIT Act. In particular it does not result in crystallization of additional revenues from receiving free of charge or partially paid services for the tenant. In order to talk about receiving by one of the parties of the contract a free of charge service (or partially paid service) as a result of taking advantage of a rent-free period, we would have to deal with the increase of the assets of one company

w wyniku skorzystania z wakacji czynszowych, musiałyby dojść do przysporzenia majątku jednej spółki kosztem majątku drugiej spółki. Analogiczne konsekwencje podatkowe powstaną w przypadku udzielenia przez wynajmującego okresu obniżonego czynszu (step-rent) będącego jedynie przyjętą formą rabatu.

Bez względu na pozytywne podejście organów podatkowych należy pamiętać o uzasadnieniu, z którego jasno będzie wynikać, że łączna kwota czynszu za cały okres obowiązywania umowy najmu nie odbiega od warunków rynkowych.

Zachęty gotówkowe

W przypadku rozliczenia w kosztach podatkowych jednorazowej kwoty stanowiącej zachętę do zawarcia długoterminowej umowy najmu ponownie pojawia się wątpliwość, czy wydatek ten stanowi koszt bezpośredni, czy też pośredni. Jeżeli koszt pośredni, to rozpoznawany jednorazowo, czy też w czasie? Przepisy nie dają jasnej odpowiedzi, które podejście jest słuszne. Niemniej jednak w naszej ocenie oraz obserwując przyjętą praktykę organów podatkowych w tym zakresie, najbezpieczniejszym podejściem jest uznanie tego rodzaju wydatku za koszt pośredni, który powinien być rozliczony w czasie, proporcjonalnie do trwania umowy najmu.

VAT

Okresy beczynszowe

W przypadku udzielenia "wakacji podatkowych" czy też okresu obniżonego czynszu nie dochodzi do wyświadczenia dodatkowej usługi (poza usługą samego najmu), dlatego też tego typu bonusy dla najemców nie będą generowały dodatkowych konsekwencji w podatku VAT.

Zachęty gotówkowe

W praktyce skutki w VAT wypłaty jednorazowej kwoty stanowiącej zachętę do zawarcia długoterminowej umowy najmu zależą od tego, czy jest możliwe wskazanie, że dochodzi do świadczenia wzajemnego. W oczach organów podatkowych tego typu bonus jest uznawany za wynagrodzenie za świadczenie usług przez najemcę na rzecz wynajmującego, a w konsekwencji najemca powinien wystawić wynajmującemu fakturę z podstawową stawką VAT. Organy podatkowe twierdzą obecnie, że w takiej sytuacji występuje wyraźny związek wypłaconej przez spółkę zachęty finansowej ze wzajemnym zachowaniem kontrahenta - przyjęciem zaproponowanych przez spółkę warunków dotyczących zawarcia nowej umowy najmu (przykładowo Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie w interpretacji indywidualnej z 16 czerwca 2014 r., sygn. IPPP1/443-455/14-2/MPe).

4.3. Rozliczenie kosztów wykończenia wnętrza

Spółka z siedzibą w Polsce zajmuje się działalnością deweloperską i najmem powierzchni komercyjnych. W ramach prowadzonej działalności gospodarczej buduje budynek o wysokim standardzie użytkowym, a następnie przeznaczają go na wynajem. Z podatkowego punktu widzenia, budynek stanowi środek trwały spółki. Wysoki standard budynku umożliwia przystosowanie wynajmowanych powierzchni do konkretnych potrzeb przyszłych najemców. Po etapie budowy spółka zawiera umowy z przyszłymi najemcami, w których strony określają zakres prac wykończeniowych wykonywanych wedle potrzeb przyszłego najemcy (tzw. fit-outs). Wartość realizowanych prac, z uwagi na wysoki standard budynku i oferowanych wykończeń, jest znaczna.

at the cost of the assets of another company. Analogously the tax consequences will result when the lessor grants step rents which are only an acceptable form of discount.

Regardless of the positive approach of tax authorities, one should remember about justification that the total value of rent for the whole duration of the agreement is at the market level.

Lease incentives

In case of recognition of the amount of the incentive at full a doubt will appear again if this cost is a direct or indirect cost. If indirect cost, is it recognized at one time or over a period of time? Regulations do not give a clear answer which approach is correct. However in our view and observing the adopted practice of tax authorities in this matter, as safer approach is to recognize this cost as indirect cost which should be settled over time, proportionally to the duration of the tenancy contract.

VAT

Rent-free periods

In case of granting rent-free periods or step-rents there is no case of rendering an additional service (except the service of rent itself), hence this type of benefits for tenants will not generate additional consequences in the form of the VAT tax.

Lease incentives

In practice, the VAT consequences of the payment of the amount being an incentive to conclude a long-term rent contract depend on the possibility of indicating if there was a case of mutual benefit. From perspective of tax authorities, a bonus of that type is deemed as remuneration for rendering services by the tenant to the lessor and consequently the tenant should issue an invoice to the lessor with the basic VAT rate. Tax authorities currently claim that in this situation there is a clear relation between the lease incentive paid by the company and the corresponding behaviour of the client - accepting the terms of the new tenancy contract offered by the company (for instance Director of the Tax Chamber in Warsaw in individual interpretation of June 16, 2014, case ref. no. IPPP1/443-455/14-2/MPe).

4.3. Settlement of fit-out cost

A company with a seat in Poland deals with development activities and lease of commercial space. The company is in the process of development of a building with a high standard of use which is intended to be leased out to tenants. From the tax point of view the building is classified as a fixed asset of the company. The high standard of the building makes it possible to adjust rented space to particular needs of future tenants. After the construction phase the company concludes contracts with future tenants in which the parties define the scope of finishing works made according to the needs of the future tenant (so-called fit-outs). The value of executed works, due to their high standard of the building and the offered fit-outs is significant.

W jaki sposób, z perspektywy podatkowej, spółka powinna rozliczyć wydatki poniesione na realizację fit-outs po ukończeniu budowy budynku w przypadku ich częściowego zwrotu przez najemców?

KOMENTARZ PODATKOWY

PDOP

Z perspektywy podatkowej wydatki o charakterze modernizacyjnym na realizację fit-outs (po ukończeniu budowy budynku) nie mogą być rozliczone na bieżąco w momencie ich poniesienia. Podatnik powinien rozliczyć takie wydatki poprzez odpisy amortyzacyjne, zwykle zwiększając wartość początkową budynku w przypadku, gdy prace typu fit-out mają charakter trwały i nierozdzielnie związane z inwestycją (głównie instalacje elektryczne i inne, ścianki działowe, witryny, oświetlenie, wykończenie ścian i podłóg). Koszty poniesione na ich wykonanie po oddaniu budynku do użytkowania stanowią jego ulepszenie i podwyższają jego wartość początkową. Istnieje jednak możliwość obniżenia przychodu podatkowego o koszty prac w lokalu w momencie ich poniesienia w przypadku, gdy prace te mają charakter remontu (np. odświeżenie/odmalowanie ścian). Inną kategorią wydatków są również koszty poniesione na aranżację wewnątrz w postaci odrębnych środków trwałych (lady, szafy, regały), które co do zasady są amortyzowane lub jednorazowo zaliczone w koszty podatkowe ze względu na określoną wartość.

Gdy najemca współfinansuje wydatki poniesione przez wynajmującego na potrzeby aranżacji wewnątrz, płaci spółce ustaloną z góry kwotę za wykonanie przez wynajmującego określonych prac, niezależnie od faktycznie poniesionych na ich wykonanie nakładów może dojść do sytuacji w której poniesione przez spółkę wydatki na wykończenie będą niższe / wyższe lub równe kwocie otrzymanej od najemcy.

W sytuacji, gdy otrzymana od najemcy kwota będzie niższa, bądź równa poniesionym przez spółkę nakładom, otrzymane środki nie powinny efektywnie stanowić dla spółki dochodu podatkowego. Jednocześnie wartość faktycznie poniesionych na aranżację nakładów, jako wydatków poniesionych po oddaniu budynku do użytkowania, tj. wpływających na jego ulepszenie, będzie składać się na wartość początkową budynku. Odpisy amortyzacyjne dokonywane od tej części wartości początkowej, która odpowiadać będzie kwocie otrzymanej od najemcy zwrotu, nie powinny stanowić kosztów uzyskania przychodu spółki (art. 16 ust. 1 pkt 48 UPDOP).

W przypadku, gdy Spółka otrzyma od najemcy tytułem zwrotu nakładów na prace związane z wykończeniem wynajmowanej powierzchni kwotę wyższą niż wartość wydatków faktycznie poniesionych na aranżację pomieszczeń, nadwyżka ta będzie stanowić dla spółki dochód do opodatkowania.

Jeżeli to z kolei najemcy wypłacana jest jednorazowa gratyfikacja przeznaczona na wykonanie prac aranżacyjnych (jednak nieskonkretyzowanych), wówczas wynajmujący stoi przed dylematem, czy jest to koszt jednorazowy odliczany w dacie poniesienia (jako de facto związany z zawarciem/przedłużeniem umowy najmu) lub odliczany w czasie trwania okresu / przedłużonego okresu najmu. Przez biura rachunkowe najczęściej stosowane jest podejście drugie (poniekąd bezpieczniejsze) - jednak naszym zdaniem prawidłowe jest ujęcie takiego kosztu w dacie poniesienia. Linia interpretacyjna organów podatkowych w tym zakresie jest niejednolita i zmienna w czasie.

VAT

W przypadku częściowego zwrotu wydatków przez najemców wynajmującemu przysługuje prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego, wykazanego na fakturach wystawionych z tytułu wykonanych prac aranżacyjnych w wynajmowanych lokalach użytkowych.

How should the expenses incurred with respect to fit-outs be treated from the tax perspective?

TAX COMMENTARY

CIT

From the tax perspective expenses for fit-out aimed at modernization of the building (after finishing the construction of the building) cannot be settled as incurred. The tax payer should settle such expenses via depreciation write-offs. This is usually the case when fit out increase the initial value of the building in case when fit-outs have a permanent character and are inseparably connected with the project (mostly electric installations and others, partition walls, display windows, lighting, wall and floor finishing). Costs incurred for their purchase after receipt of the occupation permit for the building will be regarded as improvement and will increase its initial value. However, there is a possibility to reduce the tax revenue by costs of work if the works have a repairs/renovation character (e.g. refreshing/painting the walls). Another category of expenses are also costs incurred with respect to interior furnishing in the form of separate fixed assets (cabinets, closets, cases) which as a rule are depreciated or expensed in full as tax deductible costs due to their defined value.

When the tenant co-finances the expenses incurred by the lessor for the purpose of interior furnishing and pays the company pre-defined amount to execute specific works. Regardless of the actually incurred outlays for their execution, there may be a situation in which the outlays incurred by the company on fit-outs will be higher / lower or equal then the amount received from the tenant.

In a situation when the amount received from the tenant is lower or equal to the outlays borne by the company, the received funds should not be regarded as tax revenue of the company. At the same time value of outlays actually incurred with respect to fit-outs after receipt the occupancy i.e. its improvements, will be a part of the initial value of the building. Depreciation write-offs of the initial value, which will correspond to the amount of the reimbursement received from the tenant, should not constitute the tax deductible costs of the company (article 16, clause 1, point 48 of CIT Act).

If, however, the company receives from the tenant as a reimbursement of the outlays the amount higher than the value of the actually incurred outlays for the furnishing of the premises, the surplus will constitute taxable income for the company.

If however the tenant receives one-off bonus for the execution of fit-outs works (but unspecified), then the lessee faces a dilemma if it is a one-off taxable cost deducted at the time of being incurred (as in fact connected with the concluding/prolonging the rent contract) or deducted over the lease term. In practice the more common is the second approach (somehow safer), however in our view the recognition of such cost when incurred is correct. The approach of tax authorities in this matter is not uniform and changes in time.

VAT

In case of partial reimbursement of expenses by tenants, the lessor has the right to lower the value of the VAT payable by the amount of the calculated VAT receivable indicated on invoices issued for the executed fit-out works regarding rented commercial premises.

W jaki sposób spółka powinna ujmować koszty prac wykończeniowych niezwracanych przez najemców (tzw. fit-out'ów) w przypadku gdy:

- a) wycenia nieruchomości według modelu wartości godziwej,**
 - b) wycenia nieruchomości według modelu kosztowego**
-

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Model wartości godziwej

Powyższa nieruchomość spełnia definicję nieruchomości inwestycyjnej dla celów księgowych zgodnie z MSR 40.5.

Ponoszone przez właściciela koszty wykończenia lokali będących przedmiotem wynajmu można potraktować jako zachętę do wynajęcia powierzchni komercyjnej i należy ująć ją zgodnie z Interpretacją SKI-15, która mówi, że leasingodawca w oparciu o metodę liniową ujmuje łączny koszt specjalnych ofert promocyjnych jako zmniejszenie przychodu z tytułu opłat uzyskiwanych w okresie leasingu, chyba że inna systematyczna metoda odzwierciedla sposób rozłożenia w czasie zmniejszania się korzyści płynących z tytułu oddanego w leasing składnika aktywów. W związku z tym, koszt wykończenia powinien zostać początkowo ujęty w sprawozdaniu finansowym jako "Pozostałe aktywa", a następnie w momencie wyceny nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na dzień bilansowy powinien pomniejszyć zysk/powiększać stratę z wyceny nieruchomości komercyjnej na dzień bilansowy.

W każdym kolejnym okresie, przychody operacyjne spółki z tytułu najmu powinny zostać pomniejszone o proporcjonalną do upływu czasu część kosztów wykończenia, w korespondencji z powiększeniem pozycji "Zysk/strata na wycenie nieruchomości inwestycyjnej" w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Zastosowane podejście nie będzie miało więc wpływu na wynik spółki w kolejnych okresach.

Model kosztowy

W przypadku zastosowania modelu kosztowego, koszty wykończenia kapitalizowane są w pozycji "Pozostałe aktywa" i amortyzowane przez okres trwania umowy najmu.

RÓŻNICE DO PAS

Koszty wykończenia w sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z polskimi standardami rachunkowości powinny zostać wykazane w pozycji "Rozliczenia międzyokresowe czynne".

4.4. Księgowe i podatkowe ujęcie kosztów przedłużenia umowy najmu

Spółka z siedzibą w Polsce w ramach prowadzonej działalności oferuje powierzchnie biurowe na wynajem. Zgodnie z postanowieniami umowy najmu zawartej z jednym z kluczowych klientów, najemcy przysługuje dodatkowe wynagrodzenie z tytułu faktu zawarcia umowy najmu (skutkującym przedłużeniem okresu użytkowania wynajmowanych powierzchni) określone ryczałtowo.

W jaki sposób spółka powinna ujmować koszt wynagrodzenia najemcy wynikającego z przedłużenia umowy najmu w przypadku gdy:

- a) wycenia nieruchomości wg modelu wartości godziwej,**
 - b) wycenia nieruchomości wg modelu kosztowego**
-

How should the company recognize the costs of fit-out works from the accounting perspective if:

- a) the investment property is measured using fair value model,**
 - b) the investment property is measured using the cost-based model**
-

ACCOUNTING COMMENTARY

Fair value model

The aforementioned building meets the definition of investment property for accounting purposes according to IAS 40.5.

Expenses with respect to fit-outs incurred by the owner of the building should be treated as an incentive and be recognized according to the interpretation SIC-15. The interpretation says that the lessor shall recognise the aggregate cost of incentives as a reduction of rental income over the lease term, on a straight-line basis unless another systematic basis is representative of the time pattern over which the benefit of the leased asset is diminished. Due to this fact, the cost of fit-out should be initially recognized in financial statements as "Other assets". Then, at the time of measuring the investment property to fair value at the end of the reporting period the asset should be written down to the income statement decreasing the profit/increasing the loss from valuation of investment property.

During following periods, rental revenues should be decreased by the part of fit-out costs proportional to the time lapse with the corresponding booking made in the position "Valuation of investment property" in the statement of comprehensive income. The applied approach will not have an impact on the result of the company in the above-mentioned periods.

Cost model

When the cost-based method applies, the costs of fit-outs are capitalized in the position "Other assets" and depreciated for the duration of the tenancy agreement.

DIFFERENCES TO PAS

Costs of fit-outs in financial statements prepared in accordance with Polish Accounting Standards should be recognized in the position "Prepaid expenses".

4.4. Accounting and tax recognition of costs of prolongation of the tenancy agreement

A company with a seat in Poland, as part of its business activity, offers office space for rent. Under the provisions of the rental agreement concluded with one of the key clients, the tenant is entitled to additional remuneration for the renewing of the agreement.

How should the company recognize the costs of tenancy agreement prolongation assuming that:

- a) the investment property is measured using fair value model,**
 - b) the investment property is measured using the cost-based model**
-

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Wynagrodzenie wypłacone najemcy z tytułu przedłużenia umowy traktuje się jako element specjalnej oferty promocyjnej. Szczegóły jego ujęcia i rozliczenia w kolejnych okresach reguluje Interpretacja SKI-15, która wskazuje, że leasingodawca w oparciu o metodę liniową ujmuje łączny koszt specjalnych ofert promocyjnych jako zmniejszenie przychodu z tytułu opłat uzyskiwanych w okresie leasingu, chyba że inna systematyczna metoda odzwierciedla sposób rozłożenia w czasie zmniejszania się korzyści płynących z tytułu oddanego w leasing składnika aktywów.

Takie koszty, w przypadku zastosowania modelu wyceny nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej bądź modelu, powinny początkowo zostać skapitalizowane odrębnie od nieruchomości inwestycyjnej w pozycji "Pozostałe aktywa".

Model wyceny do wartości godziwej

W przypadku zastosowania modelu wyceny nieruchomości opartego o wartość godziwą zgodnie z MSR 40, wspomniane koszty powinny pomniejszyć zysk bądź powiększyć stratę z tego tytułu w momencie przeszacowania nieruchomości do wartości godziwej.

W każdym kolejnym okresie, przychody operacyjne spółki z tytułu najmu powinny zostać pomniejszone o proporcjonalną do upływu czasu część kosztów wykończenia, w korespondencji z powiększeniem pozycji "Zysk/strata na wycenie nieruchomości inwestycyjnej" w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Zastosowane podejście nie będzie miało więc wpływu na wynik spółki w kolejnych okresach.

Model kosztowy

W przypadku zastosowania modelu kosztowego wspomniany wydatek będzie amortyzowany przez okres trwania umowy najmu począwszy od momentu jej przedłużenia.

RÓŻNICE DO PAS

W przypadku zastosowania modelu kosztowego koszty poniesione z tytułu przedłużenia umowy najmu z najemcą powinny zostać odniesione w pozycję rozliczeń międzyokresowych czynnych.

W jaki sposób rozpoznać wydatek z tytułu przedłużenia umowy dla celów podatkowych?

KOMENTARZ PODATKOWY

PDOP

Wydatki poniesione na wypłatę wynagrodzenia z tytułu zachęty dla kluczowego najemcy na podpisanie umowy najmu i zgodę na warunki najmu przedstawione przez spółkę stanowią koszty uzyskania przychodów, poniesione w celu osiągnięcia przychodów podlegających opodatkowaniu. Poniesienie tego typu wydatku ma fundamentalne znaczenie dla utrzymania kluczowego najemcy, skutecznego wynajęcia powierzchni komercyjnej, pozyskania nowych najemców oraz jest zgodne z obowiązującą praktyką rynkową. Ponadto tego typu wydatek nie jest wymieniony wprost w art. 16 ust. 1 UPDOP jako niestanowiący kosztów uzyskania przychodów

Wynagrodzenie, jakie spółka zapłaci najemcy z tytułu zachęty dla kluczowego klienta za podpisanie umowy najmu i zgodę na warunki najmu przedstawione przez spółkę, nie stanowi kosztu bezpośrednio związanego z uzyskiwanymi przychodami z tytułu najmu. Konsekwentnie należy je zakwalifikować do kosztów pośrednich. Wynika to z faktu,

ACCOUNTING COMMENTARY

The remuneration paid to the tenant for the prolongation of the contract is treated as an element of special promotional offer. The details of this approach and settlements in the following periods are regulated by Interpretation SIC-15 which indicates that the lessor shall recognise the aggregate cost of incentives as a reduction of rental income over the lease term, on a straight-line basis unless another systematic basis is representative of the time pattern over which the benefit of the leased asset is diminished.

Consequently, such costs regardless the investment property measurement model applied should be initially capitalized as "Other assets".

Fair value

In the case of the fair value model, at the moment of valuation of the investment property at the end of the reporting period, the asset should be written down decreasing the profit /increasing the loss from valuation of investment property as at balance sheet date.

During the following periods, rental revenues should be decreased by the part of prolongation cost incurred proportional to the time lapse with the corresponding booking made in the position "Profit/loss of investment property" in the statement of comprehensive income. The applied approach will not have an impact on the result of the company in the abovementioned periods.

Cost model

In the case of using the cost-based model, the expense will be depreciated for the remaining duration of the rental agreement from the moment of its prolongation.

DIFFERENCES TO PAS

In the case of using the cost-based model the costs incurred with respect to prolongation of the rental agreement should be recognized in the position of "Prepaid expenses".

How to recognize expense related to the prolongation of a contract for tax purposes?

TAX COMMENTARY

CIT

Expenses incurred with respect to payment of remuneration to the key tenant as an incentive for renewing a rent contract and agreeing to rent conditions presented by the company constitute tax deductible costs incurred in order to achieve taxable revenues, as it is of fundamental importance for retaining the key tenant, effective rental of the commercial space, attracting new tenants and is compliant with existing market practice. What is more, expense of that type is not clearly listed in article 16, clause 1 of CIT Act as one which does not constitute tax deductible costs.

Remuneration which the company will pay to the key tenant as an incentive for signing a rent contract and agreeing to tenancy terms presented by the company does not constitute cost directly related to obtained income from rent. Consequently they should be classified as indirect costs. This results from the fact that there is no direct connection

iż brak jest bezpośredniego związku pomiędzy poniesieniem tych kosztów a uzyskaniem konkretnych przychodów (tj. konkretnych kwot z tytułu najmu za poszczególne miesiące). Prawdopodobnie prezentowanego stanowiska potwierdza linia interpretacyjna organów podatkowych, m.in. interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z 28 stycznia 2014 r., sygn. IPPB5/423-902/13-2/MW, wydana w odniesieniu do analogicznych wydatków tj. kosztów z tytułu przedłużenia umowy najmu.

W praktyce organy podatkowe, przy rozliczaniu tego kosztu w czasie, zasadniczo nakazują przyjmować podejście memoriałowe, zakładające rozkładanie kosztu na okres trwania umowy, powołując się przy tym na przepisy bilansowe. Niemniej jednak nie jest to stanowisko do końca aprobowane przez sądy administracyjne, które zwracają uwagę, że o uznaniu danego wydatku za koszt uzyskania przychodów decydują wyłącznie ustawy podatkowe.

VAT

W przypadku opłaty za zawarcie umowy można by twierdzić, że nie dotyczy ona żadnego konkretnego świadczenia wykonanego przez najemcę na rzecz wynajmującego. Można jednak argumentować, że skoro w związku z wypłatą wynagrodzenia Spółka uzyskała ze strony najemcy świadczenie ekwiwalentne (w postaci zaakceptowania warunków umowy najmu w kształcie zaproponowanym przez Wynajmującego i zawarcia z nim umowy najmu), to wynagrodzenie będzie stanowiło zapłatę za podlegającą opodatkowaniu podatkiem VAT usługę świadczoną przez najemcę. To drugie podejście jest obecnie częściej spotykane zarówno w praktyce, jak i w linii interpretacyjnej organów i judykaturze.

4.5. Kapitalizacja dodatkowych kosztów poniesionych po okresie oddania nieruchomości do użytkowania

Spółka „Developer 9” wybudowała budynek biurowy z planem jego jak najszybszej komercjalizacji oraz sprzedaży. Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku w dniu 1 lipca 2015 roku. Od tamtego momentu spółka poniosła dodatkowe koszty dotyczące adaptacji ostatniego piętra budynku w celu umożliwienia prowadzenia tam działalności gastronomicznej przez jedną z popularnych sieci restauracyjnych, której czynsz za m² powierzchni był ponad dwukrotnie wyższy niż któregośkolwiek z najemców powierzchni biurowej w tym budynku. Koszty modernizacji i przystosowania ostatniego piętra budynku w okresie od 1 sierpnia 2015 do 31 grudnia 2015 roku wyniosły 1.500.000 PLN.

Jak powyższe koszty powinny zostać ujęte w sprawozdaniu finansowym spółki „Developer 9” na dzień 31 grudnia 2015 oraz okresy późniejsze w przypadku, gdy:

- a) spółka „Developer 9” stosuje model wyceny nieruchomości inwestycyjnej oparty o wartość godziwą nieruchomości,
- b) spółka „Developer 9” stosuje model wyceny nieruchomości inwestycyjnej oparty o cenę nabycia/koszt wytworzenia

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Dodatkowe koszty poniesione na modernizację i adaptację poszczególnych części budynku (nie będące fit-out'ami), powinny być traktowane jako koszty niezbędne do poniesienia w celu dostosowania budynku/jego części do wynajmu i kapitalizowane na wartości nieruchomości w momencie poniesienia.

between incurring such costs and gaining specific income (i.e. specific amounts from rent for particular months). Correctness of the presented position is confirmed within the interpretation line of tax authorities, among others the individual interpretation of The Director of the Tax Chamber in Warsaw issued on 28 January 2014, IPPB5/423-902/13-2/MW issued with reference to analogous expenses, i.e. costs of prolonging a rent contract.

In practice, tax authorities generally order to apply the accrual-based method which assumes recognizing the cost over the duration of the contract indicating accounting regulations as point of reference. Nevertheless, this position is not always approved by administrative courts which draw the attention to the fact that only tax regulations can decide whether particular expenses are tax deductible or not.

VAT

In the case of payment for concluding the lease contract it can be stated that it does not concern any specific service rendered by the lessor for the tenant. However, it can be argued that since in relation to the payment of remuneration the company gains an equivalent service (in the form of accepting the terms of the rent contract in the form proposed by the lessor and concluding the rent contract with him), the remuneration will constitute a payment subject of VAT taxation for a service rendered by the tenant. The second approach is currently more frequently met in practice and in the line of interpretation of authorities and jurisprudence.

4.5. Capitalization of additional costs incurred after commencement of occupancy

Company "Developer 9" constructed an office building with the plan of quick commercialization and sale. The company obtained the occupancy permit on July 1, 2015. Since that moment the company incurred additional costs concerning the adaptation of the last floor of the building in order to make it possible to conduct a catering activity by one of the popular restaurant chains, whose rent rate for square meter of the space was almost two times higher than any of the tenants in this building. The cost of modernization and adaptation of the last floor of the building in the period from August 1, 2015 to December 31, 2015 amounted to PLN 1,500,000.

How should the aforementioned costs be recognized in the financial statement of the company "Developer 9" for December 31, 2015, and the following periods if:

- a) the investment property is measured using the fair value model,
- b) the investment property is measured using the cost-based model

ACCOUNTING COMMENTARY

Additional costs incurred for the modernization and adaptation of particular parts of the building (which are not fit-outs) should be treated as costs necessary to adapt the building/its part for rental activity and be capitalized as a part of the investment property.

Model wyceny do wartości godziwej

W momencie wyceny nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na dzień bilansowy, koszty te pomniejszą zysk/powiększą stratę z tego tytułu w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Model kosztowy

Koszty dodatkowej adaptacji części budynku powinny zostać skapitalizowane na wartości nieruchomości inwestycyjnej i być amortyzowane przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Jeżeli poniesione koszty dotyczyły tylko i wyłącznie adaptacji, z której będzie mógł skorzystać specyficzny najemca, to koszty te powinny być amortyzowane przez okres trwania jego umowy najmu.

W przypadku, gdyby adaptacja była na tyle uniwersalna, że umożliwiałaby korzystanie ze wspomnianej powierzchni przez większą liczbę najemców, okres amortyzacji powinien odzwierciedlać okres użyteczności ekonomicznej dokonanych zmian.

KOMENTARZ PODATKOWY

Analizując przedmiotową kwestię należy w pierwszej kolejności rozstrzygnąć, czy mamy do czynienia z modernizacją, czy też z remontem. Wydatki poniesione na remont podlegają bezpośredniemu rozpoznaniu w kosztach uzyskania przychodów, podczas gdy koszty modernizacji należy amortyzować.

Modernizacja środka trwałego wymienia się przez UPDOP w art. 16g ust. 13 jako przykład ulepszenia skutkującego zwiększeniem jego wartości początkowej. Zgodnie z powszechnie akceptowanym stanowiskiem organów podatkowych jest to ulepszenie polegające na jego unowocześnieniu, poprawieniu stanu i zmiany jego cech bądź przystosowaniu danego środka trwałego w celu zmiany jego przeznaczenia i pełnionej funkcji. Należy pamiętać, iż obok modernizacji UPDOP wymienia inne kategorie ulepszeń, tzn. przebudowa, rozbudowa, rekonstrukcja i adaptacja.

Efektom modernizacji jest zwiększenie wartości użytkowej składnika majątku w stosunku do stanu z dnia przyjęcia do użytkowania. Przykładami takich działań są: założenie klimatyzacji w pomieszczeniach, zamontowanie windy w budynku, w którym wcześniej jej nie było, czy przekształcenie pomieszczenia biurowego na restaurację.

Tak więc za modernizację środka trwałego należy uznać wydatki poniesione w celu podniesienia standardu składnika majątku, poprawy jego funkcjonalności, jego rozbudowy (powiększenia w przypadku budynków), a także zmiany jego cech i właściwości poprzez np. adaptację do pełnienia innej, nowej funkcji, co w efekcie prowadzi do zwiększenia wartości.

Zgodnie z UPDOP koszty poniesione przez podatnika na ulepszenie należy rozpoznać przez odpisy amortyzacyjne jeśli spełnione są następujące warunki:

- działania wymieniane jako ulepszenia powodują wzrost wartości użytkowej w stosunku do wartości z dnia przyjęcia środków trwałych do użytkowania, mierzonej w szczególności okresem użytkowania, zdolnością wytwórczą, jakością produktów uzyskiwanych za pomocą ulepszonych środków trwałych i kosztami ich eksploatacji;

- wartość ulepszeń przekracza 3.500 PLN.

Z remontem mamy natomiast do czynienia, gdy prace zmierzają do zachowania pierwotnego stanu składnika majątku.

W przedmiotowym stanie faktycznym mamy do czynienia z pracami zmierzającymi do poprawy funkcjonalności obiektu pod kątem konkretnego najemcy, w związku z czym poniesione koszty należy rozpoznać poprzez odpisy amortyzacyjne.

Fair value model

At the time of valuation of investment property at the balance sheet date, the costs incurred will decrease the profit/increase the loss from valuation of the investment property in the statement of comprehensive income.

Cost model

Costs of additional adaptation of a part of the building should be capitalized as a part of carrying amount of investment property and depreciated for the period of their useful economic life. If the incurred costs relates to adaptation which will be used by a specific tenant, the costs should be depreciated for the duration of such rental agreement.

If the adaptation is universal enough that more tenants would be able to use the adapted area, the period of depreciation should reflect the period of useful economic life of the adaptations made.

TAX COMMENTARY

Analysing the subject in question we must determine whether we are dealing with modernization or renovation. Expenses incurred on renovation are subject to direct recognition as tax deductible costs, whereas the cost of modernization should be depreciated.

Categories of fixed assets' modernizations are listed by the CIT Act in article 16g, clause 13 as an example of improvement resulting in increasing initial value of the property. According to the generally accepted approach of tax authorities, it is improvement based on its modernization, improving the condition and change of the features or adjusting the particular fixed asset in order to change its purpose and function. It should be remembered that apart from the modernization, the CIT Act mentions also other categories of improvements like rebuilding, extension, redevelopment and adaptation.

The result of the modernization is the increased useful value of the asset in relation to the condition from the day of accepting it for use. Examples of such actions are: installation of air conditioning in rooms, installation of a lift in the building in which it did not exist before or transformation of an office space into a restaurant.

So the modernization of a fixed asset is considered to be expenses borne in order to increase the standard of an asset, improve its functionality, its extension (enlargement in the case of building), as well as change its features and properties through e.g. adaptation to fulfil another new function which consequently leads to increasing the value.

Pursuant to the CIT Act, costs incurred by the tax-payer for improvement should be recognized as depreciation write-offs if the following conditions are met:

- activities listed as improvements increase the value in use in relation to the value from the day of accepting the fixed assets for use, measured in particular in the period of use, productivity, quality of products obtained thanks to improved fixed assets and costs of their operations;

- the value of improvements exceeds PLN 3,500.

We are dealing with renovations if the works intend to maintain the primary condition of the asset.

In the factual state in question we are dealing with works aimed at improving the functionality of the building for the purpose of the particular tenant due to which the incurred expenses should be recognized as depreciation write-offs.

Sprzedaż projektu deweloperskiego

5.1. Rozpoznanie wyniku na sprzedaży w kontekście dodatkowych umów (rental guarantee agreement)

Spółka „Deweloper 12” w dniu 1 października 2015 roku sprzedała budynek biurowy spółce „Fundusz Inwestycyjny 1” za kwotę 100.000.000 PLN. Koszty wybudowania budynku wraz z gruntem wyniosły 80.000.000 PLN. W ramach transakcji fundusz inwestycyjny przelał na rachunek bankowy spółki „Deweloper 12” kwotę 95.000.000 PLN, a kwota 5.000.000 PLN została zatrzymana przez kupującego jako depozyt zabezpieczający tzw. umowę „rental guarantee”. Depozyt zostanie zwrócony w okresie 5 lat od dnia transakcji pomniejszony o rozliczenie wynikające z umowy „rental guarantee”.

Umowa „rental guarantee agreement” zakłada, że spółka „Deweloper 12” będzie zobowiązana do pokrycia w okresie 5 lat całkowitego kosztu niewynajętej powierzchni w sprzedanym budynku (w tym opłaty service charge).

Spółka „Deweloper 12” szacuje na bazie analizy rynkowej, iż wartość nominalna kosztów do poniesienia w okresie 5 lat objętych umową wyniesie łącznie 3.500.000 PLN.

Dla celów niniejszego przykładu zakładamy, że wartość bieżąca kwoty 1.500.000 PLN, które spółka otrzyma po okresie 5 lat, wynosi 1.200.000 PLN.

Jak powinny zostać ujęte w sprawozdaniu finansowym spółki „Deweloper 12” skutki sprzedaży budynku na dzień dokonania transakcji, ze szczególnym uwzględnieniem umowy rental guarantee?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Zgodnie z MSR 18.14 przychody ze sprzedaży dóbr ujmują się, jeżeli spełnione zostały następujące warunki:

- jednostka przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do dóbr;
- jednostka przestaje być trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi dobrami w stopniu, w jakim zazwyczaj funkcję taką realizuje się wobec dóbr, do których ma się prawo własności, ani też nie sprawuje nad nimi efektywnej kontroli,
- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji; oraz
- koszty poniesione oraz te, które zostaną poniesione przez jednostkę gospodarczą w związku z transakcją, można wycenić w wiarygodny sposób.

W obecnym przypadku transakcja sprzedaży nieruchomości i ustalenie jej ceny oparta jest o dwie umowy, które były negocjowane jako jeden pojedynczy pakiet.

Na bazie dwóch umów (sprzedaży oraz tzw. rental guarantee) można stwierdzić, iż spółka „Deweloper 12” przekazała w ramach transakcji znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do budynku.

Spółka nie będzie także zaangażowana w zarządzanie nieruchomością w sposób, w jaki była w momencie posiadania do niej praw własności.

Sale of development project

5.1. Recognizing the result on sale in the context of additional contracts - rental guarantee agreement

On October 1, 2015, company "Developer 12" sold an office building to the company "Investment Fund 1" for the amount of PLN 100,000,000. The costs of construction of the building together with the cost of land amounted to PLN 80,000,000. To conclude the transaction the investment fund transferred to "Developer 12" bank account the amount of PLN 95,000,000. The amount of PLN 5,000,000 was withheld by the buyer as a deposit securing the rental guarantee agreement. The deposit will be returned within the period of 5 years from the day of transaction and will be decreased by the settlements resulting from the rental guarantee agreement provisions.

Rental guarantee agreement assumes that company "Developer 12" will be obliged to cover within 5 years the total cost of vacant space in the sold building (including service charges).

Company "Developer 12" estimates on the basis of market analysis that the nominal value of the expenses to be incurred within the period of 5 years will amount to PLN 3,500,000.

For the purpose of this example we assume that the present value of PLN 1,500,000 which the company will receive within 5 years is equal to PLN 1,200,000.

How should the consequences of selling the building be recognized in the financial statements of the company "Developer 12" for the day of making the transaction, with particular reference to the rental guarantee agreement?

ACCOUNTING COMMENTARY

Pursuant to IAS 18.14 revenues from the sales of goods are recognized if the following conditions have been met:

- the entity transferred to the buyer significant risk and benefits resulting from the ownership of goods;
- the entity stops being permanently engaged in managing the sold goods to the extent in which it performs this function with reference to goods to which it holds ownership right neither it holds effective control over them;
- the amount of the revenues can be estimated reliably;
- there is a likelihood that the entity will obtain economic benefits from the transaction; and
- costs incurred and those which will be incurred by the entity in relation to the transaction can be estimated in a reliable manner.

In the above case the transaction of selling the property and defining its price is based on two contracts which were negotiated as one package.

On the basis of two contracts (of sales and rental guarantee) it can be stated that the company "Developer 12" transferred substantially all significant risks and benefits resulting from the ownership right to the building to the seller.

The company will not be engaged in managing the real estate in a manner in which it was at the time of holding its ownership right.

Ponadto, otrzymanie korzyści ekonomicznych przez spółkę jest prawdopodobne – spółka w momencie podpisania umowy otrzyma w gotówce kwotę 95.000.000 PLN.

Nie istnieją też przeszkody, aby wiarygodnie oszacować przychody, które spółka uzyska oraz koszt poniesiony w ramach tej transakcji, pomimo niepewności wynikającej z natury samej transakcji. Kwota przychodów określona jest umownie, a spółka jest w stanie określić bez problemu także koszt sprzedawanego budynku na bazie posiadanych informacji księgowych. Pomimo istniejącej niepewności, spółka jest także w stanie wiarygodnie oszacować koszt jaki będzie musiała ponieść z tytułu niewynajętej powierzchni budynku w okresie kolejnych 5 lat. W związku z tym nie ma wątpliwości co do tego, że sprzedaż budynku doszła do skutku i spółka musi rozpoznać z tego tytułu przychód oraz koszt, które wpłyną na jej wynik wykazany w sprawozdaniu finansowym.

W przypadku kosztu sprzedaży budynku sytuacja jest o tyle nieskomplikowana, iż spółka rozpozna go w wartości bilansowej nieruchomości, w jakiej była wyceniona na moment transakcji.

Dużo trudniejszym wyzwaniem może być jednak określenie kwoty przychodów z tytułu sprzedaży. MSR 18.14 stwierdza, że kwotę przychodów wynikających z transakcji określa się zazwyczaj w drodze umowy między jednostką gospodarczą a kupującym, bądź użytkownikiem składnika aktywów. Jej wysokość ustala się według wartości godziwej zapłaty, uwzględniając kwoty rabatów handlowych oraz rabatów hurtowych przyznanych przez jednostkę gospodarczą.

Ponadto MSR 18.11 stwierdza, iż w większości przypadków zapłaty dokonuje się w formie środków pieniężnych lub ich ekwiwalentów, natomiast kwota przychodów równa się kwocie środków pieniężnych otrzymanych lub należnych. Jeżeli jednak wpływy środków pieniężnych lub ich ekwiwalentów są odroczone, wartość godziwa zapłaty może być niższa niż nominalna wartość środków pieniężnych lub ich ekwiwalentów otrzymanych lub należnych.

Na wartość godziwą przychodów z transakcji złożą się zatem kwoty środków pieniężnych otrzymane od spółki „Fundusz Inwestycyjny 1” na dzień podpisania umowy, powiększone o wartość bieżącą zwróconej spółce na koniec piątego roku różnicy pomiędzy kwotą depozytu a wartością kosztu wynikającego z obsługi „rental guarantee”.

W związku z tym spółka rozpozna przychody w dniu transakcji w następującej kwocie:

Przychody = środki pieniężne + nierozliczona wartość bieżąca depozytu

czyli,

Przychody = 95 000 000 PLN + 1 200 000 PLN
(wartość bieżąca kwoty 1 500 000 PLN)
= 96 200 000 PLN.

Jednocześnie księgowania wspomnianej transakcji będą przedstawiać się następująco:

- **Rozpoznanie kwoty sprzedaży z umowy głównej**
Cr Przychody 100 000 000 PLN
Dr Należność 100 000 000 PLN
- **Ujęcie wpływu środków pieniężnych**
Dr Środki pieniężne i ich ekwiwalenty 95 000 000 PLN
Cr Należności 95 000 000 PLN
- **Utworzenie rezerwy na koszty niewynajętej powierzchni wynikające z umowy „rental guarantee”**
Dr Przychody 3 500 000 PLN
Cr Przychody przyszłych okresów 3 500 000 PLN
- **Utworzenie depozytu zabezpieczającego**
Dr Pozostałe aktywa 5 000 000 PLN
Cr Należności 5 000 000 PLN
- **Ujęcie efektu dyskonta dotyczące zwróconej kwoty depozytu po okresie 5 lat**
Cr Pozostałe aktywa 300 000 PLN
Dr Przychody finansowe 300 000 PLN

Obtaining economic gain by the company is probable - the company received PLN 95 M in cash at the time of signing the contract.

There are no obstacles to reliably measure the revenues and the cost despite some uncertainty resulting from the nature of the transaction. The amount of the revenues is set contractually. The company is able to easily determine the cost of the sold building on the basis of the accounting records. Despite some uncertainty, the company is also able to reliably estimate the cost which will have to be incurred with respect to vacant office space in the building in the period of 5 years since concluding of the sale agreement. Therefore, there are no doubts that sale of the building took place and the company must recognize related revenues and cost, which will have significant impact on its financial statements.

In case of the cost of goods sold the situation is simple. Entity will recognize the cost of the building sold equal to its carrying amount at the date of sale.

A more challenging task will be relating to determination of the sales revenue. IAS 18.14 points out that the amount of revenue arising on a transaction is usually determined by an agreement between the entity and the buyer or user of the asset. It is measured at the fair value of the consideration received or receivable taking into account the amount of any trade discounts and volume rebates allowed by the entity.

Additionally IAS 18.11 states that in most cases the payment is made in the form of financial resources or their equivalents and the amount of the revenues equals the amount of financial resources received or due. If however the inflow of financial resources or their equivalents is deferred, the value of the consideration may be lower than the nominal value of financial resources or their equivalents received or due.

In consequence, the fair value of revenue will consist of the amounts of financial resources received from the company "Investment Fund 1" on the day of signing the contract increased by the present value of the difference between the amount of the deposit and the value of the cost incurred with respect to rental guarantee agreement returned to the company at the end of the 5th year.

Due to this fact, the company will recognize the revenue on the day of the transaction in the following amount:

Revenues = cash + unsettled present value of the deposit

i.e.

Revenues = PLN 95 000 000 + PLN 1 200 000
(current value of the amount of PLN 1 500 000)
= PLN 96 200 000

Simultaneously, the accounting bookings of the aforementioned transaction will look as follows:

- **Recognized amounts of revenue from the main contract:**
Cr Revenues PLN 100 000 000
Dr Receivables PLN 100 000 000
- **Accounting for receipt of cash**
Dr Cash and its equivalents PLN 95 000 000
Cr Receivables PLN 95 000 000
- **Establishing a provision for the cost of unrented space resulting from the rental guarantee agreement**
Dr Revenues PLN 3 500 000
Cr Deferred income PLN 3 500 000
- **Establishing a safety deposit**
Dr Other assets PLN 5 000 000
Cr Receivables PLN 5 000 000
- **Recognizing the discount effect concerning the returned deposit amount after the period of 5 years**
Cr Other assets PLN 300 000
Dr Financial revenues PLN 300 000

Jakie są skutki podatkowe zawartej umowy pomiędzy sprzedającym a kupującym (tzw. rental guarantee agreement) zakładającej, że spółka „Deweloper 12” (sprzedający) będzie zobowiązana do pokrycia w okresie 5 lat całkowitego kosztu niewynajętej powierzchni w sprzedanym budynku?

PDOP

Koszty związane z zapewnieniem kupującemu stałego poziomu przychodów z najmu powinny stanowić dla spółki Deweloper 12 koszty zbycia nieruchomości, ponieważ bez zapewnienia dla kupującego konkretnej wysokości wpływów z nabywanej nieruchomości, na poziomie wynikającym z określonej w umowie stawki czynszu, nie dojdzie do zawarcia transakcji zbycia nieruchomości. Zatem w celu jej zbycia, a więc uzyskania przychodów ze zbycia składnika majątku, niejednokrotnie wymagane jest poniesienie kosztu odpowiadającego kwocie niezbędnej do zagwarantowania kupującemu wpływów z wynajmu nieruchomości na odpowiednim poziomie. Wydatki tego rodzaju będą zatem poniesione celem uzyskania przychodów ze zbycia nieruchomości i w związku z tym będą stanowiły dla spółki Deweloper 12 koszt uzyskania przychodów. Innymi słowy kwoty stanowiące dla kupującego „wyrównanie” przychodów z najmu do określonego poziomu będą stanowić – jako koszt zbycia nieruchomości – bezpośredni koszt uzyskania przychodów Deweloper 12 ze względu na bezpośrednie powiązanie z osiągniętym przychodem.

Z perspektywy kupującego osiągnięty przychód z tytułu rental guarantee agreement, jako kwota bezzwrotna i trwała, będzie stanowić przychód podlegający opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

VAT

Zgodnie z obecną linią interpretacyjną organów podatkowych wypłata świadczeń gwarancyjnych (rental guarantees) przez sprzedającego na rzecz nabywcy nie stanowi wynagrodzenia z tytułu świadczenia usług w rozumieniu UVAT. Wykonanie zawartej umowy rental guarantee agreement będzie miało charakter rekompensaty za poniesione wydatki związane z utrzymaniem lub wyposażeniem nieruchomości, którymi kupujący nie będzie mógł obciążyć najemców lub wyrównania z tytułu nieosiągnięcia uzgodnionego poziomu przychodów z wynajmu powierzchni. W zamian za otrzymane świadczenie gwarancyjne nabywca nie będzie zobowiązany do żadnego świadczenia wzajemnego na rzecz zbywcy (i istotne, żeby umowa rzeczywiście takiego świadczenia nie przewidywała). W konsekwencji przedmiotowych świadczeń gwarancyjnych nie powinno się uznawać za wynagrodzenie z tytułu jakichkolwiek czynności opodatkowanych podatkiem VAT wskazanych w art. 5 ust. 1 oraz art. 8 ust. 1 UVAT.

Skoro zatem wypłata przez Deweloper 12 świadczeń gwarancyjnych na rzecz nabywcy nie powinna podlegać opodatkowaniu VAT, spółce nie będzie przysługiwało prawo do odliczenia podatku VAT naliczonego, wykazanego na fakturach VAT dokumentujących poszczególne wypłaty tych świadczeń w przypadku, gdy faktury z podatkiem VAT zostaną wystawione.

What are the tax consequences of the contract concluded between the seller and the buyer (the so-called rental guarantee agreement) which assumes that company "Developer 12" (the seller) will be obliged to cover within 5 years the total cost of unrented space in the sold building?

CIT

The cost related to guaranteeing the buyer a stable source of revenues from rent should constitute the cost of selling the real estate for the company "Developer 12". This results from the fact that provided guarantee to a particular level of income to the buyer is necessary in order to conclude the transaction. So in order to sell it, i.e. to obtain revenues from selling an asset, it is often necessary to incur the cost corresponding to the amount necessary to guarantee rent income to the buyer. Expenses of that type will be therefore incurred in order to obtain revenues from selling the property and in relation to this they will be tax deductible costs for Developer 12. In other words, the amounts which guarantee the buyer a particular level of income from rent will constitute - as a cost of selling the real estate - a direct tax deductible costs of Developer 12 due to the direct connection with the achieved income.

From the perspective of the buyer the achieved income from rental guarantee agreement, as an amount not being subject to return and fixed, will constitute taxable revenue under general rules.

VAT

Pursuant to the current interpretation approach of tax authorities, the payment of guarantee fees (rental guarantees) by the seller to the buyer does not constitute remuneration for rendering services in the understanding of the VAT Act. The execution of the concluded rental guarantee agreement will have a character of a compensation for the incurred expenses connected with maintaining or equipping the real estate property which the buyer will not be able to charge to tenants or a set off for not achieving the agreed level of income from the rental of space. In exchange for the received guarantee the buyer will not be obligated to any reciprocal performance for the seller (and it is important that the contract does not assume any such service). Consequently the said guarantee fees should not be deemed as remuneration for any activities taxed with VAT, indicated in article 5, clause 1 and article 8 clause 1 of the VAT Act.

Since the payment by "Developer 12" of guarantee fees to the buyer should not be taxed with VAT, the company will not have the right to deduct calculated input VAT, indicated in VAT invoices documenting individual payments of the guarantees in case if invoices with VAT are issued.



STUDIA PRZYPADKÓW
DLA INWESTORÓW I WŁAŚCICIELI
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

CASE STUDIES
FOR INVESTORS AND OWNERS
OF INVESTMENT PROPERTIES

2

Struktura nabycia nieruchomości

1.1. Ujęcie nabycia nieruchomości w sprawozdaniu finansowym spółki

Spółka „Inwestor 1” rozważa nabycie nieruchomości, którą zamierza przeznaczyć pod wynajem powierzchni biurowej. Spółka rozważa następujące scenariusze nabycia:

- a) Nabycie budynku biurowego wynajmowanego obecnie najemcom na podstawie leasingu operacyjnego wraz z umowami najmu oraz wynikającymi z nich zobowiązaniami,
- b) Nabycie spółki posiadającej budynek biurowy, którego powierzchnia jest wynajmowana najemcom w ramach leasingu operacyjnego,
- c) Nabycie pustego budynku w celu adaptacji na budynek biurowy,
- d) Nabycie spółki specjalnego przeznaczenia będącej właścicielem tylko i wyłącznie pustego budynku (bez najemców).

Jak z księgowego punktu widzenia spółka „Inwestor 1” powinna ująć każdą z wyżej wymienionych transakcji?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

W celu ustalenia, jak z księgowego punktu widzenia powinny zostać 4 wspomniane powyżej transakcje, należy ustalić dla każdej z nich, czy mają formę połączenia przedsięwzięć czy nabywania składnika aktywów bądź grupy aktywów nie stanowiących przedsięwzięcia.

Zgodnie z MSSF 3 połączenie przedsięwzięć to transakcja lub inne zdarzenie, w którym jednostka przejmująca obejmuje kontrolę nad jednym bądź większą liczbą przedsięwzięć. Przedsięwzięcie z kolei obejmuje wkłady oraz procesy stosowane do tych wkładów, mające zdolność do wytworzenia produktów. Mimo, że przedsięwzięcia zwykle dają produkty, to nie są one niezbędne, aby zintegrowany zespół uznać za przedsięwzięcie.

Dodatkowe kryteria, jakie powinna spełniać definicja przedsięwzięcia opisane zostały w MSSF 3. B7-B12.

Biorąc powyższe pod uwagę, transakcję połączenia przedsięwzięć stanowi przypadek a) oraz b), ze względu na istniejące w ramach nabytego majątku wkładów (budynek) oraz procesów (prawo i zobowiązania stron wynikające z umów najmu; procesy zarządcze nieruchomości) mające zdolność do wytworzenia produktów (usługa wynajmu powierzchni biurowej).

W przypadku c) oraz d) nie jesteśmy w stanie zidentyfikować procesów i produktów. W konsekwencji przypadki te będą miały charakter nabycia aktywów bądź grupy aktywów niestanowiących przedsięwzięcia.

W przypadku, kiedy transakcja przyjmuje formę połączenia przedsięwzięć jednostka powinna rozliczyć ją tzw. metodą przejęcia, która wymaga zidentyfikowania jednostki przejmującej, ustalenia dnia przejęcia, ujęcia i wyceny możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań oraz udziałów nie dających kontroli w jednostce przejmowanej oraz potencjalnej wartości firmy bądź zysku z tytułu okazynego nabycia.

Structure of property acquisition

1.1. Recognition of property acquisition in the financial statements

Company “Investor 1” is considering an acquisition of an office property for a purposes of earning rentals. The following scenarios are considered:

- a) Acquisition of an office building already leased to tenants under operating lease, together with tenancy agreements and obligations arising from these agreements,
- b) Acquisition of shares in a company who is an owner of an office building leased to tenants under operating lease,
- c) Acquisition of an empty building in order to convert it into office building and subsequently lease out,
- d) Acquisition of a company (special purpose vehicle) who is an owner of an empty building (without tenants).

How “Investor 1” should recognize the abovementioned transactions from the accounting point of view?

ACCOUNTING COMMENTARY

In order to determine how to recognise the 4 aforementioned transactions in the financial statements, one must determine whether they represent business combination or the acquisition of an asset or a group of assets that does not constitute a business.

According to IFRS 3, business combination is a transaction or other event in which an acquirer obtains control of one or more businesses. A business consists of inputs and processes applied to those inputs that have the ability to create outputs. Although businesses usually have outputs, outputs are not required for an integrated set to qualify as a business.

Additional criteria which should meet a definition of business are presented in IFRS 3.B7-B12.

Taking above into account, the definition of business combination is met in case a) and b). The acquired assets consist of inputs (building), processes (rights and obligations resulting from rental agreements, property management processes) and products (service of leasing of office space).

In case c) and d) it is not possible to identify processes and products. Consequently, those transactions meet definition of acquisition of an asset or a group of assets that does not constitute a business.

An entity shall account for each business combination by applying the acquisition method. Applying the acquisition method requires identifying the acquirer, determining the acquisition date, recognising and measuring the identifiable assets acquired, the liabilities assumed and any non-controlling interest as well as recognising and measuring potential goodwill or a gain from a bargain purchase.

Kiedy transakcja ma formę nabycia aktywów lub grupy aktywów niestanowiących przedsięwzięcia, jednostka identyfikuje i ujmuje poszczególne możliwe nabyte aktywa oraz przejęte zobowiązania. Koszt grupy jest przypisywany do poszczególnych możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań w proporcji do ich wartości godziwych na dzień nabycia. Transakcja lub zdarzenia tego rodzaju nie prowadzą do postania wartości firmy.

Poniższa tabela prezentuje wspomniane warianty nabycia w kontekście klasyfikacji księgowej, operacyjnej oraz ujęcia księgowego w jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nabywcy.

In case the transaction has a form of the acquisition of an asset or a group of assets that does not constitute a business, the acquirer shall identify and recognise the individual identifiable assets acquired and liabilities assumed. The cost of the group shall be allocated to the individual identifiable assets and liabilities on the basis of their relative fair values at the date of purchase. Such a transaction or event does not give rise to goodwill.

The table below presents the acquisition scenarios in the context of accounting and operational classification, as well as accounting recognition in stand-alone and consolidated financial statements of the acquirer.

Scenariusz Scenario	Klasyfikacja księgowa wg MSSF 3 IFRS 3 classification	Klasyfikacja operacyjna Operating classification	Ujęcie księgowe Accounting approach
Nabycie budynku biurowego wynajmowanego najemcom na podstawie leasingu operacyjnego wraz z umowami najmu oraz wynikającymi z nich zobowiązaniami.	Nabycie przedsięwzięcia	Nabycie aktywów	Sprawozdanie jednostkowe i skonsolidowane: zgodnie z MSSF 3 składniki majątku ujęte w wartości godziwej z nadwyżką ceny nabycia nad wartością godziwą nabytych aktywów wykazaną jako wartość firmy. Dodatkowo ujęcie wycenianego do wartości godziwej majątku wpłynie na wykazany w sprawozdaniu podatek odroczony. <i>Stand-alone and consolidated financial statements: in accordance with IFRS 3 assets and liabilities should be recognized at fair value. The excess of purchase consideration over the fair value of the acquired net assets should be recognized as goodwill. Valuation of the net assets to the fair value affects deferred tax calculation.</i>
<i>Acquisition of an office building already leased out to tenants under operating lease, together with tenancy agreements and obligations arising from these agreements.</i>	<i>Acquisition of business</i>	<i>Asset deal</i>	
Nabycie spółki posiadającej budynek biurowy, którego powierzchnia jest wynajmowana najemcom w ramach leasingu operacyjnego.	Nabycie przedsięwzięcia	Nabycie udziałów	Sprawozdanie jednostkowe: ujęcie udziałów odbywa się na bazie regulacji MSR 27, czyli w koszcie nabycia lub zgodnie z MSR 39. Sprawozdanie skonsolidowane: zgodnie z MSSF 3 składniki majątku ujęte w wartości godziwej z nadwyżką ceny nabycia nad wartością godziwą nabytych aktywów wykazaną jako wartość firmy. Dodatkowo ujęcie wycenianego do wartości godziwej majątku wpłynie na wykazany w sprawozdaniu podatek odroczony. <i>Stand-alone financial statements: Recognition of shares at costs in accordance with IAS 27 or as financial instruments in accordance with IAS 39.</i> <i>Consolidated financial statements: In accordance with IFRS 3 assets and liabilities should be recognized at fair value. The excess of purchase consideration over the fair value of the acquired net assets should be recognized as goodwill. Valuation of the net assets to the fair value affects deferred tax calculation.</i>
<i>Acquisition of shares in a company who is an owner of an office building leased out to tenants under operating lease.</i>	<i>Acquisition of business</i>	<i>Share deal</i>	
Nabycie pustego budynku w celu adaptacji na budynek biurowy.	Nabycie aktywów bądź grupy aktywów	Nabycie aktywów	Sprawozdanie jednostkowe i skonsolidowane: Ujęcie nabytego majątku odbywa się w zależności od charakteru i przeznaczenia budynku, ujęcie księgowe opiera się o specyficzne standardy takie jak: MSR 2 Zapasy, MSR 16 Środki trwałe, MSR 40 Nieruchomość inwestycyjna. <i>Stand-alone and consolidated financial statements: Recognition of acquired assets based on the characteristic of the building; accounting approach specified by the following accounting standards: IAS 2 Inventories, IAS 16 Plant, Property and Equipment or IAS 40 Investment Property.</i>
<i>Acquisition of an empty building in order to convert it into office building.</i>	<i>Acquisition of assets or group of assets that do not constitute a business.</i>	<i>Asset deal</i>	

Scenariusz Scenario	Klasyfikacja księgowa wg MSSF 3 IFRS 3 classification	Klasyfikacja operacyjna Operating classification	Ujęcie księgowe Accounting approach
Nabycie spółki będącej właścicielem pustego budynku (bez najemców)	Nabycie aktywów bądź grupy aktywów	Nabycie udziałów	Sprawozdanie jednostkowe: ujęcie udziałów odbywa się na bazie regulacji MSR 27, czyli w koszcie nabycia lub zgodnie z MSR 39. Sprawozdanie skonsolidowane: w zależności od charakteru i przeznaczenia budynku, ujęcie księgowe opiera się o specyficzne standardy takie jak: MSR 2 Zapasy, MSR 16 Środki trwałe lub MSR 40 Nieruchomość inwestycyjna.
<i>Acquisition of a company (special purpose vehicle) who is an owner of an empty building (without tenants)</i>	<i>Acquisition of assets or group of assets that do not constitute a business</i>	<i>Share deal</i>	<i>Stand-alone financial statements: Recognition of the shares at costs in accordance with IAS 27 or as financial instruments in accordance with IAS 39. Consolidated financial statements: Recognition of acquired assets based on the characteristic of the building with the accounting approach specified by the following accounting standards: IAS 2 Inventories, IAS 16 Plant, Property and Equipment or IAS 40 Investment Property.</i>

1.2. Nabycie nieruchomości z elementem ceny opartym o wynagrodzenie warunkowe

Fundusz inwestycyjny nabył budynek biurowy, zlokalizowany w Warszawie, w formie tzw. asset dealu. Z uwagi, że wraz z budynkiem przenoszono szereg innych umów, należności i zobowiązań transakcja została sklasyfikowana z podatkowego punktu widzenia jako nabycie przedsiębiorstwa i opodatkowana podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Budynek został nabyty wraz z najemcami, jednak umowy dwóch najistotniejszych z nich upływały w przeciągu pół roku od transakcji. Zgodnie z treścią podpisanej umowy, w przypadku, gdy sprzedawca doprowadzi do przedłużenia umowy, cena sprzedaży zostanie zwiększona o 2,5%. Wartość godziwa dodatkowego wynagrodzenia na dzień transakcji jest szacowana na kwotę 250.000 PLN.

W jaki sposób należy rozliczyć potencjalne zwiększenie ceny z perspektywy rachunkowej oraz podatkowej? Czy ewentualna dopłata zostanie opodatkowana VAT czy PCC?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Biorąc pod uwagę kryteria klasyfikacji księgowej i operacyjnej transakcji nabycia przedstawione w punkcie 1.1. oraz ze względu na charakter nabytych składników majątku, można stwierdzić, że powyższa transakcja ma formę połączenia przedsiębiorstw.

W związku z tym zakup nieruchomości powinien być ujmowany zgodnie z regulacjami zawartymi w standardzie MSSF 3 Połączenia jednostek gospodarczych.

Dla celów sporządzania zarówno jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółka powinna dokonać wyceny nabytych składników (aktywów jak i zobowiązań oraz zobowiązań warunkowych) do wartości godziwej i ująć je w takiej wysokości w bilansie. Przeszacowanie składników majątku do wartości godziwej spowoduje też powstanie efektu podatku odroczonego na różnicach pomiędzy wartością księgową aktywów oraz zobowiązań. Dodatkowo, nadwyżka ceny nad wartością godziwą nabytych aktywów netto może spowodować, że spółka będzie musiała wykazać w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wartość firmy, która będzie musiała być poddawana testowi na utratę wartości.

1.2. Acquisition of property with contingent consideration

An investment fund acquired an office building located in Warsaw in a form of an asset deal. Due to the fact that the transfer of the building was accompanied by the transfer of many other contracts, receivables and liabilities, from the tax perspective the transaction was classified as an acquisition of business and taxed with tax on civil law transactions. The building was acquired together with tenants, however tenancy agreements with the two key tenants expire within six months from the transaction date. According to the terms and conditions of the sales/purchase agreement, if the tenants decide to prolong the contract, the sales price will be increased by 2.5%. The fair value of this additional remuneration as at transaction date is estimated at PLN 250,000.

How to recognize the potential price increase from the accounting and tax perspective? Will the possible additional payment be taxed with VAT or with tax on civil law transactions?

ACCOUNTING COMMENTARY

Taking into account the criteria of accounting and operating classification of the acquisition of property transaction presented in point 1.1. due to the characteristic of assets acquired, the transaction may be considered as a business combination.

Therefore, recognition of aforementioned purchase follows the regulations of IFRS 3 Business combinations.

For the purposes of preparation of both the stand-alone and consolidated financial statements the Entity should perform a revaluation of net assets (assets, liabilities and contingent liabilities) to fair value at which they should be recognised in the statement of financial position. Revaluation of net assets to the fair value will also affect deferred tax calculations due to fact of change of the differences between the book and tax value of assets and liabilities. Additionally, the surplus of consideration over the fair value of acquired net assets will be recognised as goodwill in the statement of financial position and subject to annual impairment test.

Wspomniane powyżej dodatkowe wynagrodzenie w wysokości 2,5% ceny nabycia spełnia definicję wynagrodzenia warunkowego zgodnie z MSSF 3 Aneks A, która mówi, iż jest to kwota wynagrodzenia należna sprzedającemu w przypadku wystąpienia określonego wydarzenia w przyszłości bądź spełnienia określonych warunków.

Wynagrodzenie warunkowe jest ujmowane jak element ceny nabycia (może zatem skutkować powstaniem/zwiększeniem wartości firmy) i wycenia się je w wartości godziwej wycenionej na dzień nabycia. Z drugiej strony wynagrodzenie to ujmuje się w pozycji zobowiązań w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zarówno w jednostkowym jak i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Jak z podatkowego punktu widzenia należy rozliczyć warunkowe zwiększenie ceny nabycia?

KOMENTARZ PODATKOWY

PCC

Zwiększenie ceny należy rozliczyć dla celów podatkowych w ten sam sposób, w jaki zostanie rozliczona sama transakcja. Innymi słowy, ewentualna dopłata, podobnie jak wynagrodzenie zasadnicze za transakcję dostawy przedsiębiorstwa, powinna podlegać wyłączeniu z opodatkowania podatkiem VAT i podlegać w konsekwencji opodatkowaniu PCC.

Nie oznacza to jednak automatycznie, że zwiększenie ceny każdorazowo oznacza również dopłatę PCC. Z przepisów ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych wynika bowiem, że wartość rynkowa prawa majątkowego/rzeczy będąca podstawą opodatkowania, musi być określona na dzień dokonania czynności (zawarcia umowy). Zmiana umowy sprzedaży polegająca na podwyższeniu lub obniżeniu ceny w konkretnej umowie, nie wpływa w sposób automatyczny na wymiar podatku od czynności cywilnoprawnych. Poprawność określenia przez kupującego podstawy opodatkowania (wartości rynkowej przedsiębiorstwa) może być zweryfikowana tylko po przeprowadzeniu postępowania podatkowego i dowodowego przez organ podatkowy. Zatem, jeżeli zwiększeniu ceny nie towarzyszy zmiana wartości rynkowej elementów przedsiębiorstwa, a pierwotnie ustalona wartość była prawidłowa – dopłata podatku nie będzie konieczna.

Warto podkreślić, że ewentualne zwiększenie ceny wpłynie wyłącznie na ostateczną kwotę wynagrodzenia należnego z tytułu zawartej transakcji, jednak w żaden sposób nie zmodyfikuje przedmiotu transakcji (będzie to nadal dostawa przedsiębiorstwa w którego skład wchodzi m.in. budynek biurowy oraz szereg innych umów, należności i zobowiązań, w tym dwie najistotniejsze umowy najmu). Dla ustalenia czy konkretna transakcja podlega opodatkowaniu VAT czy też PCC, fundamentalne znaczenie ma przedmiot transakcji (przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część lub też konkretne aktywo/a).

1.3. Przygotowanie optymalnej struktury inwestycyjnej nabywcy

Fundusz inwestycyjny z siedzibą w Republice Czeskiej planuje nabycie nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie. Nabycie będzie częściowo finansowane kredytem bankowym zaciągniętym w czeskim banku i częściowo pożyczką z powiązanego podmiotu z siedzibą w Austrii.

Czy z perspektywy podatkowej korzystniejsze dla Funduszu jest nabycie nieruchomości poprzez spółkę celową czy bezpośrednio?

The additional remuneration of 2,5% of sales price meets the criteria of contingent consideration under IFRS 3, Appendix A, which says that it is the amount of the remuneration payable to the seller in case of occurrence of a specific event in the future or meeting specific conditions.

The contingent consideration is recognised as a component of the purchase consideration (and thus may result in increasing the company's goodwill) and is measured at fair value at date of acquisition. The corresponding entry is recognised as a liability in the statement of financial position – all in both stand-alone and consolidated financial statements.

How to treat the purchase price increase from the tax perspective?

TAX COMMENTARY

Tax on civil law transactions

For tax purposes, the price increase should be settled in the same manner as the transaction itself. In other words the possible additional payment, such as the basic remuneration for the transfer of business, should be exempt from VAT taxation and consequently be taxed with the tax on civil law transactions.

However, this does not automatically mean that each price increase results in an additional payment of the tax on civil law transactions. The provisions of the Act on tax on civil law transactions stipulate that the market value of the property right or of the object, constituting the tax base, must be defined on the date of transaction (concluding a contract). A change to the sales contract, resulting from a price increase or decrease, does not automatically influence the value of tax on civil law transactions. The correctness of determination of the tax base by the buyer (market value of the business) can be verified only after conducting tax proceedings by the tax authority. Thus, if the price increase is not accompanied by the change of the market value of business, and the original value was correct - the additional payment of tax should not be necessary.

It is worth stressing that possible price increase should influence only the final amount of remuneration due for the concluded transaction, however it should not modify the subject of the transaction in any way (it should still be the supply of the business consisting of, among others, an office building and a number of other contracts, receivables and liabilities, including the two most important tenancy agreements). In order to establish if the particular transaction is subject to VAT or tax on civil law transactions, determining the subject of transaction is of crucial importance (a business or part thereof or individual asset/s).

1.3. Preparation of optimal investment structure of the acquirer

An investment fund located in the Czech Republic is going to acquire a property located in Warsaw. The acquisition will be partially financed with a bank loan taken out in a Czech bank and partially with a loan from a related entity located in Austria.

What is more beneficial structure of acquisition - direct or indirect (using SPV)?

KOMENTARZ PODATKOWY

Dokonując wyboru optymalnej struktury inwestycyjnej należy brać pod uwagę całościowe, efektywne opodatkowanie zysku osiąganego z inwestycji. Oznacza to, iż istotne są zarówno obciążenia, jakie będą pomniejszały zysk na poziomie inwestycji oraz podatki obciążające sam fundusz jak i ostatecznie inwestorów przy dystrybucji zysku. Należy dodatkowo brać pod uwagę sposób finansowania inwestycji oraz planowaną metodę dystrybucji zysku.

W analizowanym przypadku mamy do czynienia z funduszem inwestycyjnym z siedzibą w Republice Czeskiej. W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na fakt, iż przy spełnieniu określonych warunków UPDOP zwalnia instytucje wspólnego inwestowania z zapłaty podatku dochodowego od osób prawnych. Zasadę tą wprowadza art. 6 ust. 10a UPDOP - ponieważ jednak korzystanie ze zwolnienia obwarowane jest szeregiem warunków dotyczących formy prawnej funduszu, w praktyce w wielu przypadkach istnieją wątpliwości co do możliwości jego zastosowania. Co więcej polskie organy podatkowe bardzo często kwestionują możliwość jego stosowania z uwagi na brak spełnienia przesłanek.

Mając na uwadze powyższe, w analizowanej sytuacji, fundusz staje przed możliwością:

- nabycia bezpośredniego i potencjalnej możliwości skorzystania ze zwolnienia - dla bezpieczeństwa należałoby jednak założyć 19% podatku dochodowego i złożenie wniosku o interpretację podatkową w celu potwierdzenia zastosowania zwolnienia;
- nabycia pośredniego poprzez spółkę celową opodatkowaną stawką 19% (na potrzeby niniejszej analizy zakładamy spółkę kapitałową).

Patrząc jedynie na polską perspektywę wydaje się, że najlepszym rozwiązaniem jest nabycie bezpośrednie i zastosowanie zwolnienia z podatku dochodowego. Jest to bardzo często stosowana metoda w przypadku funduszy austriackich i niemieckich - w praktyce wielokrotnie dokonują one bezpośredniej akwizycji, opłacają podatek według standardowej stawki, a po uzyskaniu pozytywnej interpretacji podatkowej występują o jego zwrot. Często wiąże się to jednak ze sporem z organami podatkowymi i długotrwałą procedurą.

Rozważając dostępne możliwości w analizowanej sytuacji należy zauważyć, iż w przeciwieństwie do Austrii i Niemiec, w Republice Czeskiej fundusze inwestycyjne podlegają opodatkowaniu według stawki 19%. Na podstawie regulacji umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, czeski podatnik ma prawo odliczyć od podatku należnego w Republice Czeskiej podatek zapłacony Polsce. Oznacza to, że w przypadku zastosowania zwolnienia w ramach UPDOP, fundusz nie zapłaci podatku w Polsce i jednocześnie zapłaci 19% w Republice Czeskiej. W sytuacji, gdy fundusz uzna, iż nie spełnia przesłanek zastosowania zwolnienia, zapłaci w Polsce 19% podatku, który odliczy w Republice Czeskiej. W obu przypadkach efektywne opodatkowanie to 19%. Pozostaje oczywiście kwestia możliwości rozpoznania kosztów i ustalenia podstawy opodatkowania.

Na ostateczną efektywność opodatkowania inwestycji wpływają również zagadnienia związane z finansowaniem. W przypadku bezpośredniego nabycia nieruchomości nie będzie pojawiała się kwestia przesunięcia środków inwestycyjnych do spółki celowej i związane z tym zagadnienia podatkowe, np. kwestia poboru podatku „u źródła”, niedostateczna kapitalizacja oraz podatek od czynności cywilnoprawnych. Fundusz będzie finansował nabycie nieruchomości pożyczką bankową oraz pożyczką od podmiotu powiązanego. W związku z zapłatą odsetek mogą wystąpić dodatkowe konsekwencje podatkowe. Jedną z nich jest obowiązek poboru podatku „u źródła”. Określając jego zakres należy zwrócić uwagę, iż obowiązkowi poboru podatku „u źródła”, zgodnie z umowami o unikaniu podwójnego opodatkowania, podlegają odsetki „powstające” w umawiającym się Państwie.

TAX COMMENTARY

When selecting an optimal investment structure one should take into consideration comprehensive, effective taxation of profit achieved from the investment. This means that of importance are both charges which will decrease the profit at the investment level as well as taxes payable by the fund and investors at the time of profit distribution. Additionally, one should look into the manner of financing the investment and the planned method of profit distribution.

In the analysed case we are dealing with an investment fund seated in the Czech Republic. Firstly, one should pay attention to the fact that when meeting specific conditions, the CIT Act exempts the joint investment institutions from paying the corporate income tax. This rule has been implemented by article 6, clause 1 point 10a of the CIT Act. However, since using the exemption is subject to meeting a number of conditions concerning the legal form of the fund, in practice in many cases there are doubts concerning the possibility of its application. What is more, Polish tax authorities very often question the possibility of applying it as result of failing to meet the conditions.

Taking the above into account, in the analysed situation the fund has the possibility of:

- direct acquisition and potential possibility of using the exemption - for safety one should however assume 19% income tax and applying for an individual tax ruling in order to confirm the applicability of the exemption;
- indirect acquisition through a special purpose vehicle taxed with 19% rate (for the purpose of this analysis we assume a capital company).

Looking only at the Polish perspective it seems that the best solution is the direct acquisition and applying the exemption from income tax. It is a very frequently used solution in the case of Austrian and German funds - in practice they make many direct acquisitions, pay the tax according to standard rate and they apply for its refund after obtaining the positive individual tax ruling. It is often connected however with a dispute with tax authorities and long procedure.

Considering the available possibilities in the analysed situation it should be noted that contrary to Austria and Germany, in the Czech Republic investment funds are subject to taxation according to 19% rate. On the grounds of the regulations of agreements on preventing double taxation, the Czech taxpayer has the right to reduce the tax obligation in the Czech Republic by the amount of tax paid in Poland. This means that in the case of the applied exemption within the CIT Act, the fund will not pay the tax in Poland and at the same time it will pay 19% in the Czech Republic. In a situation when the fund knows that it will not meet the conditions for the application of the exemption, it will pay 19% tax in Poland, which it will deduct in the Czech Republic. In both cases the effective taxation is 19%. There is also the question of possibility of recognising costs and defining the tax base.

The final effectiveness of taxation of the investment is also influenced by issues connected with financing. In the case of direct acquisition of real estate property there will not appear the question of shifting the investment resources to the SPV and related tax issues, e.g. the question of collecting withholding tax, thin capitalization and the tax on civil law transactions. The fund will finance the acquisition of real estate with a bank loan and a loan from a related entity. In relation to the payment of interest there may appear additional tax consequences. One of them is collection of withholding tax. When defining its scope, it is worth noting that the obligation to collect tax "at the source", according to double taxation agreements, covers interest "arising" in the contracting State.

Zgodnie z umową zawartą z Republiką Czeską „Uważa się, że odsetki powstają w Umawiającym się Państwie, jeżeli osoba je wypłacająca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę w tym Państwie. Jeżeli jednak osoba wypłacająca odsetki, bez względu na to, czy ma ona miejsce zamieszkania lub siedzibę w Umawiającym się Państwie, posiada w Umawiającym się Państwie zakład lub stałą placówkę, w związku z działalnością których powstało zobowiązanie, z tytułu którego są wypłacane odsetki, i zapłata tych odsetek jest pokrywana przez ten zakład lub stałą placówkę, to uważa się, że odsetki takie powstają w Państwie, w którym położony jest zakład lub stała placówka”.

W analizowanej sytuacji fundusz nie posiada siedziby w Polsce - oznacza to, że ewentualny obowiązek poboru podatku „u źródła” mógłby istnieć w przypadku, gdyby fundusz posiadał w Polsce zakład. Jest to stała placówka, za pośrednictwem której podatnik osiąga dochód. Istnieje szereg przesłanek, które powinny zaistnieć, by powstał zakład w rozumieniu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Jedną z nich jest posiadanie stałej placówki. Pomimo iż kwestia powstania zakładu zależy od oceny konkretnego urzędu, często można spotkać interpretacje organów wskazujące, iż w przypadku, gdy dochodzi jedynie do akwizycji i „trzymania” aktywów, nie powinno mieć miejsca powstanie zakładu.

Mając na uwadze powyższe, można wnioskować, iż z uwagi na fakt, że odsetki nie „powstają” w Polsce nie powinien istnieć również obowiązek poboru podatku „u źródła”. Należy zaznaczyć, iż kwestia powstania zakładu zależy od subiektywnej oceny organu podatkowego, dlatego też w większości przypadków rekomendowane jest uzyskanie interpretacji podatkowej w tym zakresie.

Gdyby uznać, iż zakład jednak powstał należy pamiętać, iż większość umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawiera specjalne zwolnienie z podatku „u źródła” w przypadku płatności na rzecz banku. Oznacza to, że w przypadku pożyczki bankowej taki obowiązek prawdopodobnie nie wystąpi. W odniesieniu do pożyczki od udziałowca zastosowanie powinno znaleźć zwolnienie na mocy Dyrektywy Rady z 23 lipca 1990 r. w sprawie wspólnego systemu opodatkowania mającego zastosowanie w przypadku spółek „matek” i spółek „córek” z różnych Państw 90/435/EEC.

According to the agreement concluded with the Czech Republic "Interest shall be deemed to arise in a Contracting State when the payer is that State itself, a political subdivision, a local authority or a resident of that State. Where, however, the person paying the interest, whether he is a resident of a Contracting State or not, has in a Contracting State a permanent establishment or a fixed base in connection with which the indebtedness on which the interest is paid was incurred, and such interest is borne by such permanent establishment, then such interest shall be deemed to arise in the State in which the permanent establishment is situated”.

In the analysed situation the fund does not have a seat in Poland which means that the possible obligation to collect withholding tax could exist in the case if the fund had a permanent establishment in Poland. It is a permanent place of business through which the taxpayer achieves income. There are many conditions which must occur for the permanent establishment to exist in the understanding of double taxation agreements. One of them is having a permanent location. Even though the question of establishing a permanent establishment depends on the assessment of the particular office, one can often see interpretations of tax authorities indicating that in the case when there is only the acquisition and "holding" of assets, the establishing a permanent establishment does not exist.

Having the above in mind, one may conclude that due to the fact that the interest is not "arising" in Poland, there should not exist the obligation to collect withholding tax. It should be noted that the question of establishing a permanent establishment depends on the subjective assessment of the tax authority, hence in most cases it is recommended to obtain an individual tax ruling in this matter.

However, if one assumes that the permanent establishment was established, it must be remembered that most double taxation agreements include special exemption from withholding tax in case of payments made to banks. It means that in the case of a bank loan, such an obligation will probably not occur. With reference to a loan from a shareholder an exemption should be applied under the Council Directive of July 23, 1990, on the common system of taxation applicable in the case of parent companies and subsidiaries of different States 90/435/EEC.

Rozliczenie nabycia projektu

2.1. Alokacja ceny nabycia nieruchomości pomiędzy grunt i budynek

Zagraniczny inwestor, luksemburska spółka s.a.r.l., jest 100% udziałowcem polskiej spółki z o. o., do której zamierza nabyć usytuowaną w Warszawie nieruchomość biurową. Transakcja ma mieć formę nabycia poszczególnych aktywów (tj. budynku wraz z gruntem oraz związanymi z nim budowlami). Cena przewidziana w umowie nie określa wartości poszczególnych składników majątkowych, które będą przedmiotem transakcji.

W jaki sposób alokacja ceny między poszczególne nabywane składniki majątkowe może wpłynąć na przyszłe zobowiązania podatkowe w Polsce?

KOMENTARZ PODATKOWY

Sposób alokacji ceny pomiędzy budynki, budowle i grunty ma bezpośredni wpływ na przyszłe opodatkowanie podatkiem od nieruchomości w zakresie nabytej nieruchomości. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych podstawę opodatkowania stanowi w uproszczeniu:

- dla gruntów – powierzchnia
- dla budynków lub ich części – powierzchnia użytkowa
- dla budowli lub ich części związana z prowadzeniem działalności gospodarczej – wartość stanowiąca podstawę naliczania amortyzacji podatkowej na dzień 1 stycznia (wartość podatkowa brutto).

Mając na uwadze powyższe, im większa część ceny zapłaconej za nieruchomość zostanie alokowana do budowli, tym wyższe przyszłe zobowiązanie w podatku od nieruchomości, który liczony będzie jako 2% ich wartości. Jednocześnie zobowiązanie w podatku od nieruchomości od gruntów i budynków nie będzie zależać od ich wartości a jedynie od powierzchni. Z drugiej strony alokowanie niższej ceny do budynku/budynków będzie oznaczać mniejszą podstawę dla przyszłych odpisów amortyzacyjnych. W przypadku nowego budynku niemieszkalnego roczna stawka amortyzacyjna to 2.5% jego wartości początkowej. Istnieją jednak możliwości istotnego zwiększenia wartości odpisów amortyzacyjnych, w szczególności poprzez wydzielenie z budynku poszczególnych instalacji i urządzeń, które mogą być amortyzowane znacznie wyższą stawką niż same budynki.

Jak z perspektywy księgowej powinna zostać alokowana cena nabycia?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Kwestia alokacji ceny ma przede wszystkim znaczenie w przypadku, kiedy spółka posiada nieruchomość w formie gruntu i budynku oraz klasyfikuje ją jako:

- środek trwały
- nieruchomość wyceniana w modelu kosztowym.

Settlement of acquisition of development project

2.1. Allocation of the purchase price of property acquisition between land and building

A foreign investor, Luxembourgian company s.a.r.l., is a 100% shareholder of a Polish limited liability company. This company is going to acquire an office building located in War-saw. The transaction should have a form of an asset deal (i.e. the building with the land and related structures). The purchase price set forth in the sale agreement does not define the value of individual assets which are the subject of the transaction.

How the allocation of the purchase price to particular assets acquired may impact on the future tax liabilities in Poland?

TAX COMMENTARY

The way of allocating price between the buildings, structures and lands has direct influence on the future property tax with respect to the acquired real estate asset. Pursuant to article 4, clause 1 of the Act on taxes and local charges, the tax base is:

- for the plot of land - area
- for buildings or their parts - usable area
- for buildings or their parts related to conducting business activity - the value which constitutes the base for calculating tax depreciation for January 1 (gross tax value).

Having the above in mind, the bigger part of the price paid for real estate is allocated to structures, the higher future liability in property tax will be, which will be calculated as 2% of their value. Simultaneously the property tax liability for land and buildings will not depend on their value but only on their area. On the other hand, allocation of lower price to the building/buildings will mean lower base for the future depreciation write-offs. In the case of a new non-residential building the annual depreciation rate is 2.5% of its initial value. However, there is a possibility to significantly increase the value of depreciation write-offs, in particular through separation from the building of individual installations and equipment, which can be depreciated with a much higher rate than the buildings.

How the purchase price should be allocated from the accounting perspective?

ACCOUNTING COMMENTARY

The question of allocation of a purchase price is especially important in the case when the company has a real estate property in the form of a land and building and classifies it as:

- fixed asset or
- an investment property measured in the cost model.

W takim przypadku, gdy nie jest znana odrębna cena zakupu gruntu i poszczególnych obiektów znajdujących się na tym gruncie, to w celu wprowadzenia ich do ksiąg rachunkowych należy ustalić ją we własnym zakresie. Jeżeli jest to niemożliwe, można zlecić wykonanie wyceny nieruchomości rzeczoznawcy majątkowemu. Na jej podstawie należy proporcjonalnie ustalić udział poszczególnych środków trwałych w ogólnej cenie ich zakupu. Należy przy tym mieć na uwadze, aby łączna wartość poszczególnych obiektów była zgodna z ceną zakupu wynikającą z aktu notarialnego. Koszty wyceny nieruchomości przeprowadzonej przez rzeczoznawcę nie są związane z jej zakupem. Nie powinny zatem zwiększać wartości początkowej gruntu oraz znajdujących się na nim obiektów. Wartość usługi wykonanej przez rzeczoznawcę jednostka powinna zaliczać się do kosztów bieżącego okresu.

UWAGA: W przypadku wyceny nieruchomości do wartości godziwej, problem ten nie istnieje, ponieważ wartość tak wycenionej nieruchomości nie podlega amortyzacji i nie ma konieczności alokacji ceny nabycia do poszczególnych elementów nabytego majątku.

In such case, when the purchase price of land and individual structures located thereon is unknown, in order to recognize them in the accounting books, one should establish it on one's own. If it is impossible, one can have a property appraiser to value the real estate assets. On this basis one should proportionally establish the share of individual fixed assets within the amount of consideration paid on acquisition. However, particular attention should be paid to the fact that the total value of individual structures should correspond to the total consideration resulting from a notarial deed. The cost of real estate valuation carried out by a property appraiser is not connected with its purchase and should be recognised in the expenses of the current period.

NOTE: In case of valuation of real estate to fair value this problem does not exist since the value of real estate is not subject to depreciation and there is no need to allocate the price of acquisition between individual assets acquired.

Proces wynajmu i bieżące utrzymanie

3.1. Wpływ polityki rachunkowości w zakresie modelu wyceny nieruchomości inwestycyjnej na wysokość potencjalnej dywidendy

Spółka „Inwestor 3” jest spółką kapitałową (sp. z o.o.) i posiada dwie nieruchomości inwestycyjne „Delta” i „Omega”, które na dzień 31 grudnia 2015 roku wykazywała w cenie nabycia/koszcie wytworzenia pomniejszonym o odpisy amortyzacyjne dokonywane przez okres ich ekonomicznej użyteczności, czyli w tzw. modelu kosztowym. Nieruchomości amortyzowane są liniowo. Wartość bilansowa nieruchomości „Delta” na dzień bilansowy wynosiła 34.500.000 PLN. Wysokość dokonanego odpisu amortyzacyjnego w bieżącym okresie wyniosła 500.000 PLN. Nieruchomość amortyzowana jest liniowo przez okres ekonomicznej użyteczności wynoszący 40 lat, podczas gdy jej wartość godziwa wyniosła 60.000.000 PLN, wykazując wzrost o 5.000.000 PLN względem poprzedniego okresu. Wartość bilansowa nieruchomości „Omega” na dzień bilansowy wyniosła 89.000.000 PLN. Wysokość dokonanego odpisu amortyzacyjnego w bieżącym okresie wyniosła 2.000.000 PLN. Nieruchomość amortyzowana jest liniowo przez okres ekonomicznej użyteczności wynoszący 40 lat. Jej wartość godziwa wyniosła 101.000.000 PLN wykazując spadek o 9.000.000 PLN względem poprzedniego okresu. Dla celów ilustracji niniejszego przykładu przyjmujemy, że stawka amortyzacji księgowej jest równa stawce amortyzacji podatkowej.

Spółka planuje wypłacić dywidendę w kwocie 6.000.000 PLN, która stanowi zyski zatrzymane z lat ubiegłych oraz prognozowany zysk z roku bieżącego (odpowiednio 4.500.000 PLN oraz 1.500.000 PLN). Spółka nie posiada kapitału zapasowego oraz rezerwowego, a w ostatnich latach nie poniosła straty netto. Kapitał zakładowy na obecny i poprzedni dzień bilansowy wynosił 6.000.000 PLN.

Jak przyjęcie alternatywnej polityki rachunkowości w zakresie modelu wyceny nieruchomości inwestycyjnej może wpływać na kapitał własny spółki oraz kwotę potencjalnej dywidendy możliwej do wypłacenia przez spółkę na dzień 31 grudnia 2015 roku?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Należy pamiętać, iż zmiana metody wyceny nieruchomości w sprawozdaniu finansowym jest zmianą polityki rachunkowości, która musi zostać zaksięgowana retrospektywnie zgodnie z MSR 8.4.

UWAGA: Należy zauważyć, iż zgodnie z MSR 8.14 zmiana polityki rachunkowości możliwa jest wtedy i tylko wtedy gdy zmiana taka:

- jest wymagana przez dany MSSF lub,
- sprawi, że sprawozdanie finansowe będą zawierać wiarygodne i bardziej przydatne informacje.

Lease and ongoing maintenance

3.1. Impact of the accounting policy with respect to valuation of investment property on the amount of potential dividend

Company "Investor 3" is a capital company (Limited Liability Company) and owns two investment properties "Delta" and "Omega". The aforementioned properties are measured on the basis of cost model as at December 31, 2015 i.e. price of purchase/cost of production decreased by depreciation and impairment write-offs. Both properties are depreciated on a straight-line basis. The carrying amount of the property "Delta" as at the balance sheet date was PLN 34,500,000. The value of the depreciation write-off made in the current period amounted to PLN 500,000. The property is depreciated on a straight-line basis for the period of 40 years. The fair value of the property amounts to PLN 60,000,000, showing the growth of PLN 5,000,000 as compared to the previous period. The carrying amount of property "Omega" as at the balance sheet date is equal to PLN 89,000,000. The value of the depreciation write-off made in the current period was PLN 2,000,000. The property is depreciated on a straight-line basis for the period of 40 years. Its fair value as at the balance sheet date amounts to PLN 101,000,000, showing the decrease of PLN 9,000,000 as compared to the previous period. In order to illustrate this example we assume that the accounting depreciation rate equals to tax depreciation rate.

The company is planning to pay out the dividend in the amount of PLN 6,000,000 which is equal to retained earnings from previous periods and the forecasted profits from the current year (accordingly PLN 4,500,000 and PLN 1,500,000). The company has no supplementary capital and other reserves. The company has not generated a net loss in the recent years. The share capital as at the current and previous balance sheet date amounts to PLN 6,000,000.

How change of the accounting policy with respect to investment property valuation model may impact on Entity's equity and the amount of potential dividend as at December 31, 2015?

ACCOUNTING COMMENTARY

It should be noted that a change of valuation method in the financial statement represents a change of the accounting policy. Comparable periods needs to be restated in accordance with IAS 8.4.

NOTE: According to IAS 8.4, a change of accounting policy is possible only when:

- is required by particular IAS or,
- make the financial statements to include reliable and more relevant information.

W związku z tym zmiana polityki rachunkowości dotycząca wyceny nieruchomości z modelu kosztowego na model wartości godziwej jest relatywnie łatwa do uzasadnienia, przede wszystkim w kontekście prezentacji bardziej wiarygodnych i przydatnych informacji dla użytkownika sprawozdań finansowych. W przypadku kiedy jednak spółka zdecydowałaby o przeciwnej zmianie (z wyceny w wartości godziwej do wyceny w modelu kosztowym) uzasadnienie jej byłoby bardzo trudne w praktyce.

Należy także zwrócić uwagę, iż zmiana zasad rachunkowości w zakresie modelu wyceny powinna zostać zastosowana do wszystkich nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez spółkę zgodnie z MSR 8.13.

DANE PORÓWNAWCZE:

Zmianie ulegną przede wszystkim pozycje nieruchomości inwestycyjnej oraz kapitały i aktywo z tytułu podatku odroczonego w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2014 roku.

■ „Delta”

W okresie porównawczym (12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2014 roku) wartość nieruchomości inwestycyjnej „Delta” wzrosła o 20.000.000 PLN (55.000.000 PLN – 35.000.000 PLN). Wraz z efektem podatku odroczonego, wpływ na kapitał własny w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2014 roku będzie dodatni i wyniesie 16.200.000 PLN (20.000.000 PLN x (1-19%)).

■ „Omega”

W okresie porównawczym (12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2014 roku) wartość nieruchomości inwestycyjnej „Omega” wzrosła o 17.000.000 PLN (110.000.000 PLN – 93.000.000 PLN). Wraz z efektem podatku odroczonego, wpływ na kapitał własny w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2014 roku będzie dodatni i wyniesie zatem 13.770.000 PLN ([17.000.000 PLN] x (1-19%)).

Łącznie kapitał własny spółki na koniec okresu porównawczego wzrosła o 29.970.000 PLN (16.200.000 PLN + 13.770.000 PLN) do kwoty 34.470.000 PLN.

Okres bieżący

■ „Delta”

W bieżącym okresie wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej wykazanej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wzrosła o 5.000.000 PLN (60.000.000 PLN - 55.000.000 PLN). Dodatkowo z kapitałów należy także wyeliminować wartość amortyzacji w kwocie PLN 500.000. Po uwzględnieniu podatku odroczonego kwota kapitałów własnych w okresie bieżącym zwiększy się o 4.445.000 PLN [(5.000.000 PLN + 500.000 PLN) x (1-19%)].

■ „Omega”

W bieżącym okresie wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej wykazanej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej spadnie o 7.000.000 PLN (101.000.000 PLN - 108.000.000 PLN). Dodatkowo z kapitałów należy także wyeliminować wartość amortyzacji w kwocie 2.000.000 PLN. Po uwzględnieniu podatku odroczonego kwota kapitałów własnych w okresie bieżącym zmaleje o 4.050.000 PLN [(- 7.000.000 PLN + 2.000.000 PLN) x (1-19%)].

Łączny wpływ na wynik uzyskany w okresie oraz kapitały na koniec bieżącego okresu będzie dodatni i wyniesie 395.000 PLN (4.445.000 PLN - 4.050.000 PLN).

Podsumowując, zmiana polityki rachunkowości polegająca na przyjęciu modelu wartości godziwej do wyceny nieruchomości, doprowadziła do wzrostu wartości kapitałów własnych o kwotę 34.865.000 PLN (34.470.000 PLN + 395.000 PLN).

In connection with the above, the change of accounting policy with respect to the valuation of the property from the cost model to the fair value model is relatively easy to justify as such change will most likely result in presentation of more reliable and relevant information to the user of the financial statements. However, if the company decides to change valuation model in the opposite direction (from the valuation at fair value to valuation at cost), finding a justification for the change may be very difficult in practice.

It should also be noted that in accordance with IAS 8.13, the aforementioned change of accounting policies should be applied consistently to all investment properties held by the Company.

COMPARATIVE DATA

The change affects value of investment property, equity (retained earnings) and deferred tax asset/liability as at December 31, 2014.

■ „Delta”

In the comparative period as at December 31, 2014 the value of investment property "Delta" will increase by 20,000,000 PLN (55,000,000 PLN - 35,000,000 PLN). Impact on equity (retained earnings) including deferred tax is positive and amounts to 16,200,000 PLN [(19,500,000 PLN + 500,000 PLN) x (1-19%)] as at December 31, 2014.

■ „Omega”

In the comparative period as at December 31, 2014 the value of investment property "Omega" will increase by 17,000,000 PLN (110,000,000 PLN - 93,000,000 PLN). Impact on equity (retained earnings) including deferred tax is positive and amounts to 13,770,000 PLN (17,000,000 PLN x (1-19%)) as at December 31, 2014.

In result of change of accounting policy, the equity (retained earnings) increases by 29,970,000 PLN (16,200,000 PLN + 13,770,000 PLN) to the amount of 34,470,000 PLN at the end of comparative period.

Current period

■ „Delta”

In the current period the fair value of investment property will grow by 5,000,000 PLN (60,000,000 PLN - 55,000,000 PLN). Additionally the depreciation write-off in the amount of PLN 500,000 should be eliminated from the equity. As a consequence, taking into account the deferred tax effect, the amount of equity in the current period will increase by 4,445,000 PLN [(5,000,000 PLN + 500,000 PLN) x (1-19%)].

■ „Omega”

In the current period the value of the investment property decrease by 7,000,000 PLN (101,000,000 PLN - 108,000,000 PLN). Additionally the depreciation write-off in the amount of 2,000,000 PLN should be eliminated from equity. As a consequence, taking into account the deferred tax effect, the amount of equity in the current period will decrease by 4,050,000 PLN [(-7,000,000 PLN + 2,000,000 PLN) x (1-19%)].

The total impact on the statement of comprehensive income and equity (retained earnings) at the end of the current period is positive and amounts to 395,000 PLN (4,445,000 PLN - 4,050,000 PLN).

To summarise, the change of the accounting policy based on adopting the fair value valuation of investment properties led to the growth of equity by the amount of PLN 34,865,000 (PLN 34,470,000 + PLN 395,000 PLN).

UWAGA: O ile w poniższym przykładzie zmiana polityki rachunkowości ma pozytywny wpływ na wysokość kapitału własnego, to należy zauważyć, iż w kolejnych okresach wahania wartości godziwej nieruchomości mogą mieć pozytywny bądź negatywny wpływ na wynik spółki w wysokości wyższej bądź niższej niż standardowy odpis amortyzacyjny. Przyjęcie takiej polityki zwiększa więc w dłuższym okresie ryzyko wahań wyniku spółki w związku z coroczną wyceną nieruchomości do wartości godziwej.

Wpływ na wysokość dywidendy

Wspólnik spółki z ograniczoną odpowiedzialnością ma prawo do udziału w zysku (dywidendy) wynikającym z rocznego sprawozdania finansowego i przeznaczonym do podziału uchwałą zgromadzenia wspólników. Kwota przeznaczona do podziału nie może jednak przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone do podziału. Kwotą tą spółka jest zobowiązana pomniejszyć o niepokryte straty, udziały własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub umową spółki powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe.

W przypadku spółki „Inwestor 3” kwotą dostępną do wypłaty będzie cała kwota zysku za ostatni rok obrotowy oraz niepodzielonych zysków z lat ubiegłych, czyli kwota 40.865.000 PLN, która będzie o 34.865.000 PLN wyższa niż kwota, którą spółka mogłaby teoretycznie wypłacić, gdyby nie zmieniała polityki rachunkowości.

Należy jednak zauważyć, iż praktycznym warunkiem wypłacenia dywidendy jest także ilość dostępnych środków pieniężnych. Zmiana polityki rachunkowości umożliwia jedynie zmianę maksymalnego limitu wypłaty dywidendy, ale nie gwarantuje praktycznej realizacji tego procesu.

Jakie konsekwencje podatkowe ciążą na spółce wypłacającej?

KOMENTARZ PODATKOWY

Możliwość wypłaty dywidendy uzależniona jest od kondycji finansowej danego podmiotu (regulacje Kodeksu Spółek Handlowych). Niezależnie od spełnienia warunków pozwalających na wypłatę dywidendy należy pamiętać o odpowiednim przygotowaniu kwestii formalnych, co w większości przypadków pozwala na uniknięcie opodatkowania podatkiem u źródła w Polsce.

Co do zasady, wypłacający dywidendę ma obowiązek potrącić z niej i wpłacić do właściwego urzędu skarbowego 19% podatku. Nie ma możliwości rozpoznania kosztów uzyskania przychodów. Należy jednak pamiętać, iż spełnienie określonych warunków pozwala zastosować zwolnienie z opodatkowania. Zgodnie z regulacjami podatkowymi zwolnienie obejmuje dywidendę jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- wypłacającym dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- uzyskującym dochody (przychody) z dywidend jest spółka podlegająca w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego, opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia;

NOTE: So far in the below example change of accounting policy has a positive impact on the amount of equity. It should be noted that in the following periods, due to fluctuations of the fair value, the change may have either positive or negative impact on the financial statements in the amount higher or lower than the standard depreciation write-off. Therefore, adopting such a policy increases in the long run the risk of fluctuations of the company's income.

Impact on potential dividend

The shareholder of a limited liability company has the right to participate in profits (dividend) resulting from the annual financial statements and allocated for distribution by the resolution of the general meeting of shareholders. The amount assigned for distribution cannot exceed profit for the last financial year increased by retained earnings from the previous periods and the amount transferred from supplementary and other reserves, which can be allocated for distribution. The company must decrease this amount by uncovered losses, own shares and the amounts which pursuant to the law or the articles of association of the company should be re-allocated from profits for the last financial year to supplementary capital or other reserves.

The amount available for distribution as dividend of company "Investor 3" equals to the total profit for the last financial year and retained earnings from previous years, i.e. the amount of PLN 40,865,000, which is higher by PLN 34,865,000 than the amount which the company could theoretically distribute if it had not changed the accounting policy.

It should be also noted that the practical condition for paying out the dividend is also the sum of available cash. Change of the accounting policy allows only for changing the maximum limit of dividend payout but it does not guarantee the practical execution of this process.

What are the tax consequences for the payer of dividend?

TAX COMMENTARY

The possibility of dividend payout depends on the financial standing of the particular entity (regulations of the Commercial Companies Code). Regardless of meeting the conditions allowing for paying out the dividend, it should be remembered about appropriate preparation of formal matters, which in most cases allow for avoiding taxation at the source in Poland.

As a rule the entity paying out the dividend has the obligation to deduct and pay 19% tax to the relevant tax office. There is no possibility to recognize tax deductible costs. However, it should be remembered that meeting certain conditions allows for the application of tax exemption. According to tax regulations, exemption covers dividend if the following conditions are jointly met:

- the entity paying out the dividend and other revenues from participation in profits of legal entities is a company with a seat or management board on the territory of the Republic of Poland;
- the entity generating income (revenues) from dividend is a company whose total taxable income, regardless of the place of its achieving, is subject to income tax in the Republic of Poland or in a member state of the European Union or another state being a member of the European Economic Area other than the Republic of Poland;

- spółka, o której mowa w pkt 2, posiada bezpośrednio nie mniej niż 10% udziałów (akcji) w kapitale spółki, o której mowa w pkt 1 przez okres dwóch lat;
- spółka, o której mowa w pkt 2, nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na źródło ich osiągnięcia.

Przedmiotowe zwolnienie może zostać zastosowane przez wypłacającego pod warunkiem uzyskania certyfikatu rezydencji oraz oświadczenia o spełnieniu powyższych warunków od podmiotu otrzymującego dywidendę.

3.2. Wycena nieruchomości inwestycyjnej wg „najwyższej i najlepszej” wartości

Spółka „Inwestor 7” posiada działkę budowlaną, która znajdowała się w obrębie miejscowego planu zagospodarowania przeznaczanego pod budownictwo związane ze świadczeniem usług opieki zdrowotnej. Plan przestał być ważny w dniu 31 grudnia 2014 roku. Spółka złożyła wniosek o zmianę planu zagospodarowania oraz wydanie zgody na zabudowę biurową.

W ostatnich dwóch latach, większość działek w okolicy została przeznaczona pod zabudowę biurową, a dla jeszcze niezabudowanych działek został uchwalony plan zagospodarowania umożliwiający tego typu budowę. Na obecną chwilę działka jest wynajęta podmiotowi, który zorganizował na niej parking, w związku z czym jest klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna. Spółka planuje sprzedać działkę deweloperowi w 2016 roku.

Kierownictwo spółki jest w posiadaniu następujących informacji:

- wartość rynkowa działki w obecnych warunkach, przy założeniu wybudowania na niej szpitala, wynosi 32.000.000 PLN
- wartość rynkowa działki w obecnych warunkach, przy założeniu kontynuowania umowy najmu, wynosi 16.000.000 PLN
- rynkowa wartość godziwa działki, przy założeniu otrzymania zgody na zabudowę biurową, wynosi 54.000.000 PLN.

Jaka będzie wartość godziwa działki budowlanej dla celów sprawozdawczości finansowej na dzień 31 grudnia 2015 roku?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Zgodnie z MSSF 13.27 wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów niefinansowych uwzględnia wykorzystanie składnika aktywów, które jest fizycznie możliwe, dopuszczalne prawnie i wykonalne finansowo.

Co ważne, zgodnie z MSSF 13.29 największe i najlepsze wykorzystanie określa się z perspektywy uczestników rynku, nawet jeżeli jednostka przewiduje inne wykorzystanie. Zakłada się jednak, że aktualne wykorzystanie składnika aktywów niefinansowych przez jednostkę jest największe i najlepsze, chyba że czynniki rynkowe lub inne wskazują, że inne wykorzystanie przez uczestników rynku skutkowałoby maksymalnym zwiększeniem wartości składnika aktywów.

- the company referred to in point 2 owns directly not less than 10% of shares (stocks) in the share capital of the company referred to in point 1 for the period of two years;
- the company referred to in point 2 does not use the exemption from taxation of its total taxable income regardless of the source of its achieving.

The exemption in question may be applied by the paying out entity on the condition of obtaining a certificate of residence and the declaration of meeting the aforementioned conditions from the entity receiving the dividend.

3.2. Valuation of investment property on the basis of "the highest and the best use"

Company "Investor 7" is an owner of a building plot which is located within the local zoning plan with assignation for health care services. The plan expired on December 31, 2014. The company applied for the change of the zoning plan and permit for office development.

In the last two years, most plots in the area were assigned for office development. For still undeveloped parcels, a zoning plan was adopted allowing for this type of development as well. For the time being the plot of land is rented to parking operator, and as a consequence is classified as an investment property. The company intends to sell the plot of land to a developer in year 2016.

The company management has the following information:

- the market value of the plot of land assuming construction of a health service facilities is PLN 32,000,000
- the market value of the plot of land in current conditions, assuming the continuation of a tenancy agreement is PLN 16,000,000
- the market value of the plot of land assuming receipt of the zoning permit for office development is PLN 54,000,000.

What will be the fair value of the building plot for the purpose of financial reporting as at December 31, 2015?

ACCOUNTING COMMENTARY

Pursuant to IFRS 13.27, the valuation of the fair value of a non-financial asset takes into account the ability of the market player to produce economic benefits through the largest and the best possible use of the asset or its sale to another market participant, which would guarantee the largest and the best possible use of this asset.

The largest and the best possible use of a non-financial asset takes into account the use of the asset which is physically possible, legally acceptable and financially viable.

What is important, pursuant to IFRS 13.29, the largest and the best possible use is defined from the perspective of market participants, even if the entity intends a different use. It is assumed, however, that the current use of the non-financial asset by the entity is the largest and the best unless market or other factors indicate that a different use by market participants would result in maximum increase of the asset value.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności oraz regulacje MSSF 13 można stwierdzić, iż najlepszą i najwyższą formą wykorzystania wspomnianej działki z punktu widzenia uczestników rynku będzie wybudowanie na niej nowoczesnej klasy biurowca co potwierdza wycena gruntu przygotowania na bazie takiego założenia.

W konsekwencji, za wartość godziwą gruntu na dzień 31 grudnia 2015 roku należy przyjąć kwotę 54.000.000 PLN, która odzwierciedla najwyższą i najlepszą wartość wskazanej nieruchomości. Kwoty tej nie powinno korygować się o koszty transakcyjne, ponieważ nie są one cechą składnika aktywów lub zobowiązania, a raczej właściwością transakcji i będą różne w zależności od tego, jak jednostka zawiera transakcję dotyczącą składnika aktywów lub zobowiązań.

Jaka są konsekwencje wzrostu wartości godziwej działki budowlanej dla celów podatkowych?

PDOP

Sam fakt przeszacowania wartości nieruchomości nie jest zdarzeniem kreującym konsekwencje podatkowe na gruncie przepisów UPDOP. Aktualizacja wartości nieruchomości nie jest bowiem wymieniona jako przychód w art. 12 UPDOP. Samo przeszacowanie nie tworzy przychodu podatkowego ponieważ ma odniesienie wyłącznie do zmian wartości poszczególnych kapitałów spółki.

Analogiczna zasada ma zastosowanie w przypadku zmniejszenia wartości inwestycji, która nie stanowi kosztu podatkowego, gdyż art. 16 ust. 1 pkt 26a UPDOP wyraźnie wyklucza odpisy aktualizacyjne (poza aktualizacją należności) z katalogu kosztów uzyskania przychodów. Przychód do opodatkowania powstawałby dopiero w momencie zbycia przedmiotowej nieruchomości, a jego wartość określona zostałaby na podstawie art. 14 ust. 1 UPDOP, odnosząc się w tym przypadku do wartości rynkowej przedmiotu zbycia. Innymi słowy przeszacowanie wartości nieruchomości nie spowoduje powstania obowiązku podatkowego na gruncie UPDOP.

VAT

Przeszacowanie wartości niezabudowanej nieruchomości jest operacją wewnętrzną spółki, w wyniku której nie dochodzi do żadnej transakcji tj. ani do przeniesienia prawa do rozporządzania towarem jak właściciel ani świadczenia usługi. W takiej sytuacji brak jest bowiem wypełnienia przesłanek wskazanych w art. 7 ust. 1 UVAT, czy też w art. 8 ust. 1 UVAT, by można było przedmiotową czynność przeszacowania nieruchomości uznać za dostawę towarów lub świadczenie usług. W związku z powyższym operacja przeszacowania nieruchomości gruntowej nie mieści się w przedmiotowym zakresie UVAT, to znaczy nie stanowi dostawy towarów ani świadczenia usług, co oznacza, że jest to czynność neutralna na gruncie VAT.

3.3. Prezentacja kosztów i przychodów z tytułu opłat eksploatacyjnych

Spółka „Inwestor 7” jest właścicielem centrum handlowego „Atlantyda”. W umowach zawartych z najemcami spółka oprócz czynszu za m² wynajętej powierzchni, zobowiązuje także stroną umowy do pokrycia opłaty eksploatacyjnej dotyczącej utrzymania powierzchni wspólnych. Spółka otrzymuje miesięczne zaliczki od najemców z tytułu opłat eksploatacyjnych. Ostateczne rozliczenie powyższych kategorii kosztów odbywa się po dniu bilansowym.

Taking the above circumstances into consideration, as well as regulation of IFRS 13, it can be stated that the highest and the best form of use of the plot of land from the point of view of market participants is a construction of an office building what confirms plot valuation prepared on the basis of mentioned above assumptions.

Consequently, the fair value of the land as at December 31, 2015, should be assumed as the amount of PLN 54,000,000 which reflects its highest and best value. This amount should not be adjusted by transaction costs. They are not part of the asset or liability but rather the feature of the transaction and they will differ depending on how the entity makes the transaction concerning the asset or liabilities.

What are the consequences of the growth of the fair value of the building plot for tax purposes?

CIT

The vary fact of revaluating the real estate is not an event which creates tax consequences on the grounds of the provisions of the CIT Act. The revision of the real estate value is not listed as revenue in article 12 of the CIT Act. The very revaluation does not create taxable revenues because it refers only to the change of value of individual company equities.

The analogous rule applies in the case of decreasing the investment value which does not constitute a tax cost because article 16, clause 1, point 26a of the CIT Act explicitly excludes impairment write-downs (except for updating receivables) from the catalogue of tax deductible costs. Taxable revenues would appear only at the moment of sale of the real estate in question and its value would be defined pursuant to article 14, clause 1 of the CIT Act, referring in this case to the market value of the object of sale. In other words, revaluation of real estate will not cause the tax obligation on the grounds of CIT Act.

VAT

Revaluation of undeveloped real estate is an internal operation of the company, as a result of which no transaction takes place, i.e. there is no transfer of right to dispose of the goods as an owner nor rendering a service. In this situation there are no conditions met indicated in article 7, clause 1 of the VAT Act or in article 8, clause 1 of the VAT Act, to be able to deem the said activity of revaluating the real estate as delivery of goods or rendering a service. Due to the above, the operation of revaluation of land real estate is outside the scope of the VAT Act, i.e. it does not constitute a delivery of goods or rendering a service, which means that it is neutral in terms of VAT.

3.3. Presentation of service charge expenses and revenues

Company "Investor 7" is the owner of "Atlantyda" shopping centre. The tenants, on the basis of rental agreements, are obliged to cover rent with respect to leased space as well as the service charge expenses for the maintenance of common areas. The company receives monthly advances from the tenants with respect to service charge. The final settlement is made after the balance sheet date.

Jak powyższe koszty poniesione przez spółkę „Inwestor 7” oraz przychód z tytułu ich zwrotu przez najemców powinien zostać ujęty z rachunkowego oraz podatkowego punktu widzenia?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Ze względu na fakt, iż powyższe koszty eksploatacyjne są pokrywane przez najemców, ale odpowiedzialność za proces ich ponoszenia i rozliczania spoczywa na właścicielu centrum, występuje on przeważnie w roli agenta zgodnie z definicją MSR 18.

W przypadku, kiedy właściciel centrum handlowego występuje w roli agenta, spółka powinna prezentować koszty oraz związane z nimi przychody z tytułu usług eksploatacyjnych per saldo w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Niemniej jednak, należy w ujawnieniach do sprawozdania finansowego wskazać na łączną kwotę poniesionych z tego tytułu kosztów i otrzymanych na ich pokrycie środków pieniężnych.

RÓŻNICE DO PAS

Nie zidentyfikowano istotnych różnic.

KOMENTARZ PODATKOWY

Podatkowe ujęcie opłat eksploatacyjnych budzi szereg wątpliwości podatników i doczekało się licznych interpretacji podatkowych oraz wyroków sądów administracyjnych. Istotnym problemem praktycznym jest ostateczne rozliczenie zaliczek na koszty eksploatacyjne oraz ich prawidłowe ujęcie dla celów podatkowych.

Wątpliwości dotyczą przede wszystkim konieczności wystawiania faktur korygujących oraz możliwości ich ujęcia „na bieżąco” w rachunku podatkowym. Zgodnie z prezentowanym ostatnio podejściem sądów administracyjnych oraz organów podatkowych, rozliczenie opłat eksploatacyjnych powinno nastąpić w oparciu o wystawione faktury korygujące odnoszące się do pierwotnych faktur wystawianych w związku z zaliczkami. Ponadto dostępne interpretacje oraz wyroki nie dają możliwości ujęcia korekt w bieżącym rozliczeniu podatkowym. Zarówno dla celów podatku dochodowego, jak i podatku od towarów i usług należy dokonać korekt wstecznie. Zgodnie z argumentacją prezentowaną przez sądy administracyjne, rozliczenie opłat eksploatacyjnych nie stanowi odrębnego zdarzenia powodującego powstanie obowiązku podatkowego, moment uzyskania przychodu oraz powstania obowiązku podatkowego w podatku od towarów i usług pozostaje niezmienny, rozliczenie modyfikuje jedynie wysokość podstawy opodatkowania.

3.4. Wpływ roszczeń ubezpieczeniowych na wartość godziwą nieruchomości

Spółka „Inwestor 8” posiada dwukondygnacyjny budynek biurowy. Dolna kondygnacja budynku uległa zalaniu w wyniku powodzi w dniu 1 listopada 2015 roku. Spółka wycenia nieruchomość wg wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Nieruchomość była ubezpieczona. W wyniku likwidacji szkody spółka uzyskała potwierdzenie wypłaty odszkodowania w kwocie 4.000.000 PLN.

Czy księgowy wycena nieruchomości na dzień 31 grudnia 2015 roku powinna uwzględniać kwotę roszczeń z tytułu ubezpieczenia wspomnianego budynku?

How should the above service charge costs incurred by the company "Investor 7" and the revenues from their reimbursement by the tenants be recognised in the financial statements?

ACCOUNTING COMMENTARY

Due to the fact that the above service charges are covered by the tenants but the responsibility for the process of incurring and settling them lies on the owner of the centre, he usually acts as an agent pursuant to the definition of IAS 18.

If the owner of the shopping centre acts as an agent, the company should present both the aforementioned income and expenses on a net basis in the statement of comprehensive income. Nevertheless, the Entity should present the total amount of the incurred costs and reimbursed amount of revenue in the disclosure notes to the financial statements.

DIFFERENCES TO PAS

No significant differences were identified.

TAX COMMENTARY

The tax approach to service charges raises many doubts of taxpayers and was subject many individual tax rulings of tax authorities and judgments of administrative courts. An important practical problem is the final settlement of advances for service charges and their correct recognition for tax purposes.

Doubts refer in particular to the necessity to issue correction invoices and the possibility of recognising them „on regular basis” in the tax account. According to recently presented approach of administrative courts and tax authorities, settlement of service charges should be based on issued correction invoices referring to the original invoices issued in relation to advances. Additionally, the available interpretations and rulings do not offer the possibility to recognize the corrections in the current tax settlement. Both for the purpose of income tax and the value added tax, corrections must be made retrospectively. Pursuant to the argumentation presented by administrative courts, the settlement of service charges does not constitute a separate event which creates a tax obligation, the moment of achieving revenues and creation of the value added tax obligation remains unchanged and the settlement only modifies the value of tax base.

3.4. Impact of insurance claims on the fair value of investment property

Company "Investor 8" owns a two-storey office building. The lower floor of the building was flooded on November 1, 2015. The company uses a fair value model for measurement of the investment property as at balance sheet date. The investment property was insured. In result of the insurance claim, the company received a confirmation of compensation payout in the amount of PLN 4,000,000.

Will the compensation claim impact on the fair value of the investment property as at December 31, 2015?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Kwestię tą reguluje MSR 40.73, który mówi, że:

Utrata wartości lub utrata nieruchomości inwestycyjnej, związane z tym roszczenia dotyczące płatności odszkodowania od stron trzecich oraz wszelkie następujące po tym nabycie lub wytworzenie aktywów zamiennych stanowią odrębne zdarzenia gospodarcze i są ujmowane odrębnie w następujący sposób:

- a) utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych jest ujmowana zgodnie z MSR 36;
- b) wycofanie z użytkowania lub sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej są ujmowane zgodnie z paragrafami MSR.40 66–71 niniejszego standardu;
- c) odszkodowanie od stron trzecich zapłacone za nieruchomość inwestycyjną, która straciła na wartości, została utracona lub zaniechana ujmowane jest w rachunku zysków i strat, gdy staje się należne;
- d) cena nabycia lub koszt wytworzenia aktywów odrestaurowanych, nabytych lub wytworzonych jako zamienne ustalana jest zgodnie z paragrafami MSR40.20–29.

W związku z tym, odszkodowanie w kwocie 4.000.000 PLN nie będzie elementem wpływającym na wycenę wartości godziwej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2015 roku. Wpływ zniszczeń powstałych w wyniku powodzi prowadzący do utraty wartości nieruchomości powinien zostać ujęty zgodnie z MSR 36, czyli w ciężar kosztów operacyjnych.

Zakładając, że powyższa kwota ubezpieczenia stała się należna na dzień bilansowy, powinna ona zostać wykazana jako należność rozpoznana w korespondencji z przychodem w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

RÓŻNICE DO PAS

Spółka wykaże efekt utraty wartości nieruchomości w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne” rachunku zysków i strat za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015 roku. Przychody z tytułu należnego odszkodowania zostaną wykazane w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” rachunku zysków i strat za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015 roku.

3.5. Dodatkowe usługi świadczone przez właściciela nieruchomości a jej klasyfikacja

Spółka „Właściciel 1” posiada budynek biurowy w Warszawie, który wynajmuje najemcom. Przy okazji spółka „Właściciel 1” świadczy usługi ochrony mienia w powyższym budynku. Koszty wspomnianej usługi nie są istotne z punktu widzenia przychodów z tytułu umów najmu zawartych z najemcami.

Jak spółka powinna klasyfikować wspomniany budynek biurowy?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Sytuację tą reguluje MSR 40.11, który wskazuje, że w pewnych wypadkach jednostka udostępniająca nieruchomość świadczy dodatkowe usługi na rzecz podmiotów wynajmujących nieruchomość. Jeżeli usługi te są stosunkowo nieznacznym elementem w skali całokształtu przedsięwzięcia, jednostka zalicza taki obiekt do nieruchomości inwestycyjnych. Jest tak na przykład wtedy, gdy właściciel biurowca świadczy na rzecz najemców usługi dotyczące ochrony i utrzymania obiektu.

ACCOUNTING COMMENTARY

This matter is regulated by IAS 40.73 which states that:

Impairments or losses of investment property, related claims for or payments of compensation from third parties and any subsequent purchase or construction of replacement assets are separate economic events and are accounted for separately as follows:

- a) impairments of investment property are recognised in accordance with IAS 36;
- b) retirements or disposals of investment property are recognised in accordance with paragraphs 66–71 of this Standard;
- c) compensation from third parties for investment property that was impaired, lost or given up is recognised in profit or loss when it becomes receivable; and
- d) the cost of assets restored, purchased or constructed as replacements is determined in accordance with paragraphs 20–29 of this Standard.

Due to this fact, compensation in the amount of PLN 4,000,000 will not have an impact on the fair value of the investment property as at December 31, 2015. The impact of damage caused by the flood which leads to the loss of value of the building should be recognised pursuant to IAS 36, i.e. as an impairment charge in the operating expenses.

Assuming that the aforementioned amount of compensation became due on the balance sheet date, it should be recognised as revenue in the income statement with corresponding booking in receivables.

DIFFERENCES TO PAS

The company will indicate the impairment loss of the real estate in the position "Other operating expenses" of the profit and loss account for the period of 12 months finished on December 31, 2015. Revenues from the due compensation will be recognised in the position "Other operating revenue" in the profit and loss account for the period of 12 months ended December 31, 2015.

3.5. Additional services rendered by the owner of the building

Company "Owner 1" owns an office building in Warsaw which it rents to tenants. At the same time company "Owner 1" renders security services in the aforementioned building. The costs of the security services are not material in relation to revenues from leasing activity.

How should the company classify the aforementioned office building?

ACCOUNTING COMMENTARY

Such situation is regulated by IAS 40.11 which indicates that in some cases, an entity provides ancillary services to the occupants of a property it holds. An entity treats such a property as investment property if the services are insignificant to the arrangement as a whole. An example is when the owner of an office building provides security and maintenance services to the lessees who occupy the building.

Należy jednak zauważyć, iż kluczowym aspektem całego zagadnienia jest określenie czy powyższe usługi są istotnym elementem całego przedsięwzięcia. W praktyce istnieje wiele przypadków, które mogą wskazywać na fakt, iż świadczone przez właściciela usługi stanowią dużo bardziej znaczący element w skali całego przedsięwzięcia (np. właściciele zapewniający kompleksową obsługę IT, w którym to przypadku można klasyfikować nieruchomości jako środek trwały) i dlatego każdy z przypadków powinien być rozpatrywany osobno, a ocena istotności powinna być dokonywana ze szczególną ostrożnością.

RÓŻNICE DO PAS

Nie zidentyfikowano istotnych różnic.

It must be noted, however, that the key aspect is the determination whether the aforementioned services are a significant element of the whole venture. In practice, there are many cases which may indicate that services rendered by the owner are a much more significant element in the whole scale of the venture (e.g. owners providing comprehensive IT services, in which case one can classify the building as a fixed asset). Consequently, each case should be investigated separately and the assessment of significance should be made with diligence.

DIFFERENCES TO PAS

No differences were identified.

Restrukturyzacja inwestycji w nieruchomości

4.1. Podatkowe aspekty procesu restrukturyzacji (step-up podatkowy)

Spółka komandytowa jest właścicielem nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie. Planuje jej zbycie, z uwagi na istotny wzrost wartości rynkowej. Ze względu na stosunkowo niską wartość podatkową netto nieruchomości, jej sprzedaż spowoduje istotne obciążenie podatkowe dla wspólników

W jaki sposób można doprowadzić do urealnienia wartości podatkowej netto nieruchomości do wartości rynkowej?

KOMENTARZ PODATKOWY PDOP

Przy zbyciu pojedynczego aktywa (tzw. „asset deal”), dochód ze zbycia nieruchomości opodatkowany jest podstawową stawką PDOP w wysokości 19% i stanowi różnicę między przychodem ze zbycia nieruchomości a kosztem uzyskania przychodów. Przychód określa się w wartości nieruchomości wyrażonej w cenie określonej w umowie, o ile nie odbiega ona od wartości rynkowej. Z kolei koszt - w wysokości wydatków poniesionych na nabycie lub wytworzenie nieruchomości, pomniejszonych o dokonane odpisy amortyzacyjne.

Różnica podlegająca opodatkowaniu stanowi tzw. cichą rezerwę. Optymalnym rozwiązaniem z punktu widzenia zbywcy jest więc doprowadzenie, przed dokonaniem transakcji, do nieopodatkowanego ujawnienia cichej rezerwy.

Do końca roku 2013, a w przypadku niektórych spółek z przesuniętym rokiem podatkowym, nawet do końca października 2015 roku, popularnym narzędziem wykorzystywanym do ujawnienia tzw. cichej rezerwy było wykorzystanie spółki komandytowo akcyjnej. Optymalizacja polegała na wniesieniu nieruchomości z cichą rezerwą do SKA, z której ta następnie była sprzedawana w ramach grupy lub finalnemu nabywcy. Na transakcji sprzedaży dochodziło do ujawnienia cichej rezerwy, lecz ze względu na odroczony moment opodatkowania takiego zysku w SKA, do czasu wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy, nie dochodziło faktycznie do opodatkowania.

Należy mieć na uwadze, że nadal dostępne są możliwości bezpodatkowego ujawnienia cichej rezerwy m.in. poprzez zastosowanie podziału przez wydzielenie, użycie podatkowej grupy kapitałowej czy też połączenie aportów i innych przekształceń. Jednakże w przypadku popularnej dotychczas likwidacji spółki i przekazania dywidendy w postaci nieruchomości, korzyści z niej płynące zostały zniwelowane począwszy od 1 stycznia 2015 roku poprzez wprowadzenie nowego przepisu do UPDOP opodatkującego wydatki w naturze majątku spółki likwidowanej.

Restructuring of real estate investment

4.1. Tax aspects of restructuring process (tax step-up)

A limited partnership is the owner of real estate located in Warsaw. The limited partnership intends to sell it. Due to the significant growth of the market value and relatively low net tax value of the real estate, the sale will cause quite a significant tax burden on the partners.

How to adjust the net tax value of the real estate to the market value?

TAX COMMENTARY CIT

In case of selling a single asset (the so-called "asset deal"), the income from sale of the real estate is taxed at the standard CIT rate of 19% and constitutes the difference between the revenue from selling the real state property and the tax deductible costs. The revenue is defined in the value of real estate property expressed in the price set forth in the contract unless it deviates from the market value. The cost in turn - is the value of expenses incurred with respect to the purchase or construction of the real estate property decreased by depreciation write-offs taken.

The difference, subject to taxation, constitutes the so-called hidden reserve. The optimal solution from the seller's point of view is therefore leading to non-taxable revealing of the hidden reserve before the transaction.

By the end of 2013, and in the case of companies with a shifted tax year even until the end of October 2015, a popular tool used to disclose the so-called hidden reserve was the use of a limited joint-stock partnership. The optimization was based on contribution of the real estate property with the hidden reserve to a limited joint-stock partnership from which it was then sold within a group or to the end buyer. The hidden reserve was disclosed in the sales transaction but due to the deferred taxation of such profit in a limited joint-stock partnership the taxation did not actually take place until the dividend pay-out to the shareholders.

It should be stressed that there are still available possibilities of tax-free disclosure of hidden reserve e.g. by applying a division through separation, using tax capital group or by combination of in-kind contributions and other restructuring. However, in case of, previously popular, liquidation of the company and transfer of a real estate in the form liquidation dividend, the benefits resulting from this solution were eliminated starting from January 1, 2015, after the implementation of a new regulation to the CIT Act which imposes tax on distribution of in-kind liquidation dividend.

Struktura wyjścia z inwestycji i sprzedaż

5.1. Podatkowe i księgowo aspekty sprzedaży nieruchomości – asset deal vs. share deal

Zagraniczny inwestor, niemiecki spółka GmbH, jest 100% udziałowcem polskiej spółki z o.o., która posiada usytuowaną w Warszawie nieruchomość biurową. Nieruchomość stanowi główne aktywo majątkowe spółki z o.o. Spółka z o.o. została zakupiona przez spółkę niemiecką kilka lat temu. Obecnie spółka niemiecka zamierza sprzedać nieruchomość i zastanawia się w jakiej formie tego dokonać, tj. czy sprzedać wszystkie udziały w spółce z o.o., czy sprzedać samą nieruchomość w formie pojedynczego aktywa.

Jakie są konsekwencje podatkowe sprzedaży powyższej nieruchomości w zależności od formy zbycia?

KOMENTARZ PODATKOWY

Konsekwencje podatkowe zbycia nieruchomości będą zależne od formy, w jakiej nastąpi jej zbycie - tj. czy będzie to sprzedaż nieruchomości jako pojedynczego aktywa (tzw. „asset deal”), czy sprzedaż wszystkich udziałów w spółce posiadającej nieruchomość (tzw. „share deal”).

Porównanie konsekwencji podatkowych zawiera poniższa tabela.

	ASSET DEAL	SHARE DEAL
PDOP / CIT		
Podstawa opodatkowania	Dochód – różnica pomiędzy przychodem ze zbycia nieruchomości (rynkowa wartość) a kosztami uzyskania przychodu nabycia (wydatki poniesione na nabycie / wytworzenie nieruchomości, pomniejszone o dokonane odpisy amortyzacyjne).	Dochód – różnica pomiędzy przychodem ze zbycia udziałów a kosztami ich nabycia, które będą różnić się w zależności od sposobu ich objęcia (w przypadku nabycia udziałów kosztem uzyskania przychodów będzie cena nabycia).
Tax base	Income – difference between the revenue from selling the real estate (market value) and the tax deductible costs on the acquisition (expenses borne on the acquisition / production of real estate decreased by the depreciation write-offs made).	Income – difference between the revenue from selling the shares and the cost of their acquisition, which will be different depending on the manner of their acquisition (in the case of share acquisition, the tax deductible costs will be the purchase price).
Stawka podatkowa	19%	19%
Tax rate		Zyski kapitałowe (dochód podlegający opodatkowaniu) są opodatkowane podatkiem PDOP stawką 19% (nie ma odrębnej stawki dla zysków kapitałowych). Capital gains (taxable income) are subject to CIT taxation at 19% rate (there is no separate rate for capital gains).
Miejsce opodatkowania	Sprzedaż polskiej nieruchomości znajdującej się w Polsce traktowana jest jako polskie źródło dochodu, więc podlega opodatkowaniu w Polsce.	Jeżeli udziały w spółce nieruchomościowej zbywa spółka zagraniczna (np. niemiecka spółka GmbH), ich sprzedaż ze względu na istnienie tzw. „klauzuli nieruchomościowej” w polsko-niemieckiej umowie o unikaniu podwójnego opodatkowania, będzie podlegać opodatkowaniu w Polsce.
Place of taxation	The sale of the Polish real estate located in Poland is treated as a Polish source of income and therefore it is subject to taxation in Poland.	If the shares in the real estate company are sold by a foreign company (e.g. a German GmbH company), their sale will be subject to taxation in Poland due to the existence of the so-called "real estate clause".

Exit structure and sale of property

5.1. Tax and accounting aspects of the sale of property – asset deal vs. share deal

A foreign investor, a German company GmbH is a 100% shareholder of a Polish limited liability company which has an office real estate located in Warsaw. The limited liability company was acquired by the German company several years ago and is the owner of the office building. Currently, the German company intends to sell the property and is considering in what form to do it, i.e. sell all the shares in the limited liability company or sell only the real estate as a single asset.

What are the tax consequences of sale of the property depending on the form of transaction?

TAX COMMENTARY

Tax consequences of selling the real estate property will depend on the form of sale i.e. if the property is sold as one asset (the so-called asset deal) or it is the sale of all shares in the company owning the real estate (the so-called share deal).

The comparison of tax consequences is presented in the table below:

	ASSET DEAL	SHARE DEAL
Podatek od czynności cywilnoprawnych PCC	Sprzedaż nieruchomości podlega PCC tylko wtedy, gdy nie podlega podatkowi VAT, albo jeśli jest zwolniona z VAT. Podatek jest płatny przez nabywcę.	Sprzedaż udziałów/akcji podlega PCC. Podatek jest płatny przez nabywcę.
Tax on civil law transactions	Sale of real estate is subject to taxation with tax on civil law transactions only when it is not subject to VAT or if it is exempt from VAT. Tax is payable by the buyer.	Sale of shares/stocks is subject to tax on civil law transactions. Tax is payable by the buyer.
Podstawa opodatkowania Tax base	Wartość rynkowa nieruchomości. Market value of real estate.	Wartość rynkowa udziałów/akcji. Market value of shares/stocks.
Stawka podatkowa Tax rate	2%	1%
VAT	Dostawa budynków, budowli lub ich części generalnie podlega opodatkowaniu VAT.	Sprzedaż udziałów/akcji nie powinna podlegać podatkowi VAT, chyba że handel akcjami jest głównym przedmiotem działalności zbywcy.
VAT	Supply of buildings, structures or their parts is generally subject to VAT taxation.	Sale of shares/stocks should not be subject to VAT taxation unless the shares/stock trade is the core business of the seller.
Stawka podatkowa Tax rate	23%	nie dotyczy not applicable
Zwolnienia	Są dwa typy zwolnień w podatku VAT dla dostawy budynków i budowli: 1. Zwolnienie fakultatywne (z opcją rezygnacji), zgodnie z zasadą ogólną, ma miejsce dla dostawy budynków, budowli, lub ich części, z wyjątkiem gdy: ■ dostawa jest dokonywana w ramach pierwszego zasiedlenia lub przed nim, ■ pomiędzy pierwszym zasiedleniem a dostawą budynku, budowli lub ich części upłynął okres krótszy niż 2 lata. 2. Z kolei zwolnienie obligatoryjne dotyczy dostaw nieobjętych zwolnieniem fakultatywnym, tj. dokonywanych w ramach lub max. 2 lata od pierwszego zasiedlenia, pod warunkiem że: ■ w stosunku do nieruchomości nie przysługiwało dokonującemu ich dostawy prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego, ■ dokonujący ich dostawy nie ponosił wydatków na ich ulepszenie, w stosunku do których miał prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego, a jeżeli ponosił takie wydatki, to były one niższe niż 30% wartości początkowej tych obiektów. Oba te warunki muszą być spełnione łącznie, aby dostawa nieruchomości obligatoryjnie podlegała zwolnieniu z VAT.	nie dotyczy
Exemptions	There are two types of exemptions from VAT for supply of buildings and structures: 1. Optional exemption (with waiver option) according to a general rule, applicable to supply of buildings, structures or their parts except for when: ■ the supply is made within first occupation or prior to it, ■ the period between the first occupation and the supply of the building, structure or its parts does not exceed 2 years. 2. In turn, the obligatory exemption refers only to supplies not covered by optional exemption, i.e. made within or maximum 2 years since the first occupation, provided that: ■ in relation to the real estate, the supplier did not have the right to lower the amount of output tax by the amount of the input tax, ■ the supplier did not incur expenses on their improvement, in relation to which he had the right to lower the amount of output tax by the amount of the input tax, or if such expenses were incurred, they were lower than 30% of the initial value of these structures. Both above conditions must be met jointly for the supply of real estate to be obligatorily exempt from VAT.	not applicable

Jakie są księgowo konsekwencje sprzedaży nieruchomości?

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Share deal:

Spółka sprzedająca udziały rozpozna w jednostkowym sprawozdaniu wynik na sprzedaży stanowiący różnicę pomiędzy ceną sprzedaży a wartością księgową netto wykazanych udziałów. W sprawozdaniu skonsolidowanym spółka sprzedająca majątek dokona zaprzestania jego ujmowania i rozpozna wynik na sprzedaży jako różnicę pomiędzy ceną sprzedaży a wartością księgową sprzedanych aktywów netto. W przypadku transakcji w formie „share deal” nie nastąpią żadne zmiany z punktu widzenia sprawozdawczości spółki sprzedawanej. Spółka po prostu zmieni właściciela, co nie będzie miało wpływu na jej sprawozdanie finansowe.

Asset deal:

W przypadku transakcji „asset deal” spółka sprzedająca zarówno w jednostkowym jak i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokona zaprzestania ujmowania wspomnianej nieruchomości. Zyski lub straty ze zbycia zostaną ustalone jako różnica między przychodami netto ze zbycia, a wartością bilansową danego składnika aktywów oraz zostaną ujęte w wyniku w okresie, w którym dokonano sprzedaży.

5.2. Opodatkowanie zysku ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej (sprzedaż spółki celowej vs. sprzedaż aktywów)

Spółka z siedzibą w Polsce jest właścicielem budynku biurowego zlokalizowanego w Warszawie. Jej udziałowcami są spółki kapitałowe z siedzibą na Cyprze (60%) i w Austrii (40%). Cypryjski udziałowiec wniósł przedmiotową nieruchomość do polskiej spółki w formie wkładu niepieniężnego. Pomimo że budynek to stara konstrukcja, jego lokalizacja powoduje, że wartość rynkowa całej nieruchomości jest znacznie wyższa od wartości podatkowej netto. Udziałowcy rozważają sprzedaż nieruchomości bezpośrednio z poziomu polskiej spółki (asset deal) lub alternatywnie zbycie udziałów w tej spółce (share deal).

Jak będzie opodatkowany zysk ze zbycia inwestycji?

KOMENTARZ PODATKOWY

Ze zbyciem nieruchomości zazwyczaj wiąże się kwestia tzw. cichej rezerwy, która stanowi różnicę pomiędzy kosztami uzyskania przychodów jakie można rozpoznać przy okazji sprzedaży a wartością rynkową danego aktywa. Wiąże się to z faktem, iż ogólną zasadą jest, że koszt podatkowy w przypadku zbycia budynku stanowią wydatki na jego nabycie lub koszt wytworzenia. Tendencje rynkowe powodują, że wartość nieruchomości rośnie, w związku z czym powstaje tzw. cicha rezerwa. Z uwagi na fakt, iż zbycie następuje zazwyczaj za cenę odpowiadającą wartości rynkowej, cicha rezerwa powoduje opodatkowanie zysku z tytułu zbycia nieruchomości.

What are the accounting implications of the sale of above mentioned property?

ACCOUNTING COMMENTARY

Share deal:

The company selling the shares will recognize in the stand-alone financial statements the result on sale being the difference between the sales price and the carrying amount of the recognized shares. In the consolidated financial statements the company selling the assets and liabilities will cease to recognize them and account for the result on sale being the difference between the net sales price and the carrying amount of net assets sold. There will not be any changes from the perspective of reporting of the sold company. The company will simply change the owner what will have no impact on its financial statements.

Asset deal:

In the case of the asset deal the selling company in both the separate and consolidated financial statements will cease to recognize the sold asset. Entity will recognise a profit or loss on sale which will be calculated as the difference between net revenues from sale and the carrying amount of the asset. The result will be recognized in the period of sale.

5.2. Taxation of profits from the sale of investment property (sale of SPV vs. sale of assets)

A company seated in Poland is the owner of an office building located in Warsaw. Its shareholders are capital companies seated in Cyprus (60%) and in Austria (40%). The Cypriot shareholder contributed the real estate property in question to the Polish company in a form of a in-kind contribution. Despite the fact that the building is an old construction, its location causes that the market value of the whole real estate is much higher than the net tax value. Shareholders are considering the sale of the real estate property directly from the level of the Polish company (asset deal) or alternatively the sale of shares in this company (share deal).

What will be the tax effect of the investment disposal?

TAX COMMENTARY

Sale of real estate property is usually connected with the question of the so-called hidden reserve which constitutes a difference between the tax deductible costs which can be recognized on the sale and the market value of the particular asset. It is connected with the fact that general rule states that the tax deductible cost on the sale of a building are the expenses on its purchase or cost of its creation. Market trends cause the value of the real estate to grow which results in creation of the so-called hidden reserve. Due to the fact that the sale usually occurs at the price corresponding to the market value, the hidden reserve causes taxation of the profit from sale of the real estate.

W przypadku sprzedaży nieruchomości z poziomu polskiej spółki (asset deal), w celu zapewnienia efektywności podatkowej transakcji, samą sprzedaż należy poprzedzić zabiegami pozwalającymi na odzwierciedlenie wartości rynkowej w kosztach podatkowych. Sam proces takiej restrukturyzacji musi być każdorazowo dopasowany do konkretnego inwestora.

Oczekiwany efekt może zostać osiągnięty np. poprzez aport do spółki celowej i następnie jej podział. Bardzo często wykorzystywane są również struktury z udziałem podatkowych grup kapitałowych lub spółek osobowych. Należy pamiętać, że struktura każdorazowo powinna być zabezpieczona uzyskaną interpretacją podatkową oraz dopasowana do specyfiki danego aktywa oraz inwestora.

Jeśli inwestor zdecyduje się na zbycie spółki mającej siedzibę w Polsce, w pierwszej kolejności należałoby ustalić miejsce opodatkowania dochodu ze sprzedaży takich udziałów. Mamy do czynienia z sytuacją transgraniczną, dlatego też należy odwołać się do umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Ogólną zasadą jest, iż przychód ze sprzedaży powinien być opodatkowany w kraju rezydencji sprzedającego. Niektóre umowy zawierają tzw. „klausulę nieruchomościową”, która w przypadku sprzedaży udziałów w spółce, której majątek stanowi w większości nieruchomości nakazuje opodatkowanie dochodu w kraju gdzie położona jest nieruchomość. Taka klauzula znajduje się np. w umowie z Austrią, nie ma jej natomiast w umowie z Cyprem. Oznacza to, że w przypadku sprzedaży udziałów przez spółkę cypryjską Polska nie będzie miała prawa do opodatkowania uzyskanego dochodu, podczas gdy w przypadku zbycia udziałów przez podmiot austriacki polskie regulacje podatkowe znajdą zastosowanie.

5.3. Leasing zwrotny – leasing finansowy

Spółka „Inwestor 10” sprzedaje stronie trzeciej budynek biurowy, w którym mieści się siedziba spółki i w tym samym czasie zawiera z nią umowę na wynajem przez okres 10 lat. Umowa ma charakter leasingu finansowego. Bieżąca wartość przyszłych minimalnych opłat leasingowych oraz wartość godziwa budynku wyniosła 10.000.000 PLN. Wartość księgową budynku wynosi 5.000.000 PLN. Wartość rezydualna budynku wynosi 2.500.000 PLN. Budynek jest amortyzowany stawką 2,5% rocznie.

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Sprzedaż i leasing zwrotny polega na sprzedaży składnika aktywów i jednoczesnym przejściu w leasing tego składnika aktywów. Zazwyczaj opłaty leasingowe i cena sprzedaży są wzajemnie zależne, gdyż negocjuje się je łącznie. Podejście księgowe do sprzedaży i leasingu zwrotnego zależy od rodzaju leasingu, który realizowany jest w ramach takiej transakcji (MSR 17.58). Jeżeli transakcja sprzedaży i leasingu zwrotnego ma charakter leasingu finansowego, to części przychodów ze sprzedaży, która przekracza wartość bilansową, nie ujmuje się niezwłocznie jako przychodu sprzedawcy – leasingobiorcy. Taką nadwyżkę rozlicza się natomiast w czasie i odpisuje przez okres leasingu (MSR 17.59).

Jak transakcja sprzedaży i leasingu nieruchomości powinna zostać odzwierciedlona w sprawozdaniu finansowym spółki „Inwestor 10”?

Zaprezentowane ujęcie księgowe wynika z tego, że w treści ekonomicznej transakcja ma charakter zapewnienia finansowania leasingobiorcy pod zastaw przedmiotu leasingu.

In case of sale of the real estate property from the level of the Polish company (asset deal), in order to guarantee tax efficiency of the transaction, the tax deductible cost should reflect the market value of the property. The process of such restructuring must always be adjusted to the needs of a particular investor.

The expected result may be achieved e.g. by an in-kind contribution to an SPV and its subsequent division. Very popular structures are also tax capital groups or partnerships. It should be noted that the structure should always be secured by obtaining tax ruling and adjusted to the specifics of the particular asset and the needs of investor.

If the investor decides to sell a company seated in Poland, firstly they should establish where the income from the sale of shares should be taxed. We are dealing here with a cross-border situation hence one should refer to double taxation agreements. The general rule is that the income from the sale of shares should be taxed in the residence country of the seller. Some agreements contain the so-called „real estate clause” which enforces taxation of income from selling shares of the company, whose assets mainly consist of the real estate in the country where the real estate is located. Such clause is included, among others, in the agreement with Austria, however it does not exist e.g. in the agreement with Cyprus. This means that in case of selling shares by the Cypriot company, Poland will not have the right to tax the achieved income, whereas in case of selling shares by the Austrian entity, Polish tax regulations should be applicable.

5.3. Sale and lease back – finance lease

Company "Investor 10" is selling an office building, which is the company's head office, to a third party and at the same time concludes a tenancy agreement for the period of 10 years. The agreement has a form of finance lease. The present value of future minimum lease payments and the fair value of the building amounted to PLN 10,000,000. The carrying value of the building amounts to PLN 5,000,000. The residual value of the building amounts to PLN 2,500,000. The building is depreciated with the annual rate of 2.5%.

ACCOUNTING COMMENTARY

Sale and lease back is based on selling an asset and simultaneous leasing of this asset. Leasing payments and sales price are usually mutually dependent since they are negotiated jointly. Accounting approach to sale and lease back depends on the type of leasing which is executed within such a transaction (IAS 17.58). If the transaction of sale and lease back has a form of finance lease, part of revenues from sale which exceeds the carrying amount of the building is deferred and spread over time for the period of lease duration (IAS 17.59).

How should the transaction of sale and lease back of property be reflected in the financial statement of company "Investor 10"?

The presented accounting approach results from the fact that the economic substance of the transaction is that the lessor provides finance to the lessee, with the asset as security.

Na bazie powyższych zapisów MSSF dopuszcza dwie opcje jakie mamy do wyboru przy ujęciu leasingu finansowego:

Ujęcie „brutto”

W przypadku zastosowania metody polegającej na ujęciu skutków leasingu zwrotnego w formie „brutto”, spółka powinna dokonać ujęcia efektu sprzedaży nieruchomości oraz jej ponownego rozpoznania w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w formie leasingu finansowego w wartości odpowiadającej niższej z dwóch: wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych lub jej wartości godziwej wraz korespondującym z nią zobowiązaniem z tytułu leasingu. Jakakolwiek nadwyżka wartości godziwej nieruchomości/bieżących minimalnych opłat leasingowych nad wartością księgową netto nieruchomości wykazaną pierwotnie powinna być rozliczana w czasie i odpisywana w wynik przez okres leasingu.

Księgowania powyższej transakcji powinny wyglądać następująco:

a) rozpoznanie sprzedaży

Cr Rzeczowe aktywa trwałe - budynki 5.000.000 PLN
Cr Przychody przyszłych okresów - 5.000.000 PLN
Dr Środki pieniężne - 10.000.000 PLN

b) ujęcie nieruchomości wziętej w leasing finansowy zwrotny

Dr Rzeczowe aktywa trwałe – budynki 10.000.000 PLN
Cr Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego
10.000.000 PLN

W kolejnych okresach spółka będzie ujmowała w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:

a) roczne obciążenie związane z amortyzacją w kwocie 750.000 PLN $[(10.000.000 \text{ PLN} - 2.500.000 \text{ PLN})/10 \text{ lat}]$

b) przychody z tytułu sprzedaży w kwocie 500.000 PLN $(5.000.000 \text{ PLN} /10 \text{ lat})$

Wpływ powyższych zdarzeń na wynik w danym roku będzie ujemny i wyniesie 250.000 PLN $(750.000 \text{ PLN} - 500.000 \text{ PLN})$

Ujęcie „netto”

Ponieważ MSSF-y nie są jednoznaczne w kontekście prezentacji finansowego leasingu zwrotnego, alternatywnym dopuszczalnym sposobem jego ujęcia jest tzw. ujęcie „netto”.

Podejście to polega na niewprowadzaniu zmian w zakresie prezentacji i wyceny nieruchomości. Sytuacja ta odzwierciedla fakt, że w wyniku podpisania umowy sprzedaży oraz leasingu finansowego nie nastąpiły znaczące zmiany dotyczące transferu istotnych ryzyk i korzyści związanych z posiadaniem kontroli nad budynkiem przez spółkę „Inwestor 10”.

Przyjmując wspomniane powyżej podejście, spółka powinna wykazać na dzień bilansowy nieruchomość w niezmienionej wartości księgowej netto czyli kwocie 5.000.000 PLN. Środki ze sprzedaży budynku, czyli kwoty 10.000.000 PLN, powinny być ujęte w pozycji zobowiązań z tytułu leasingu w korespondencji z środkami pieniężnymi. W kolejnych okresach, spółka powinna ujmować w ciężar kosztów operacyjnych amortyzację budynku w kwocie 250.000 PLN rocznie $[(5.000.000 \text{ PLN} - 2.500.000 \text{ PLN})/10 \text{ lat}]$.

RÓŻNICE DO PAS

Nie zidentyfikowano istotnych różnic.

On the basis of the aforementioned regulations IFRS allow for two options of accounting for the sale and leaseback in the form of finance lease:

„Gross” approach

In the “gross” approach the company should reflect the consequences of sale of the building and recognise it once again in the statement of financial position in a form of a finance lease. The building will be initially recognised in the lower of the two: present value of minimum lease payments or its fair value, together with the corresponding lease liability. Any surplus of the fair value of the property/ present value of minimum leasing payments (whichever is lower) over the carrying amount of the property should be deferred over the lease term.

Booking of the aforementioned transaction should look as follows:

a) recognition of sale

Cr Tangible fixed assets – PLN 5,000,000
Cr Deferred revenues – PLN 5,000,000
Dr Cash and cash equivalents – PLN 10,000,000

b) recognition of finance lease

Dr Tangible fixed assets – PLN 10,000,000
Cr Finance lease liability – PLN 10,000,000

In subsequent periods the company will recognise in the statements of comprehensive income:

a) annual depreciation charge in the amount of PLN 750,000 $[(\text{PLN } 10,000,000 - \text{PLN } 2,500,000)/10 \text{ years}]$

b) revenues from sales in the amount of PLN 500,000 $[(\text{PLN } 5,000,000 /10 \text{ years})]$

The impact of the aforementioned events on income of the Entity in each subsequent period will be negative and amounts to PLN 250,000 $(\text{PLN } 750,000 - \text{PLN } 500,000)$.

“Net” approach

Due to the fact that International Financial Reporting Standards do not precise how to account for sale and leaseback, alternative form of recognition is the “net approach”.

This approach is based on not making changes within the scope of presentation and valuation of the property. This should reflect the fact that signing of finance sale and lease back agreement does not transfer significant risks and benefits resulting from control over the building from company “Investor 10” to the lessor.

Adopting the aforementioned approach, the company should result in recognition of the property in the unchanged carrying amount, i.e. PLN 5,000,000. The sales price of the building in the amount of PLN 10,000,000 should be recognised in the position of liabilities with corresponding booking in cash and cash equivalents. In the subsequent periods, the company should recognise the depreciation charge in the amount of PLN 250,000 annually $[(\text{PLN } 5,000,000 - \text{PLN } 2,500,000)/10 \text{ years}]$.

DIFFERENCES TO PAS

No significant differences were identified.

Jakie są kluczowe aspekty podatkowe związane z finansowym leasingiem zwrotnym nieruchomości?

KOMENTARZ PODATKOWY

PDOP

Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych zawiera niezależne uregulowania w zakresie opodatkowania stron umowy leasingu. Przepisy te nie odnoszą się jednak bezpośrednio do leasingu zwrotnego. W związku z tym w świetle przepisów podatkowych leasing zwrotny nieruchomości należy traktować jako dwie niezależne transakcje tj.:

- sprzedaż budynku na rzecz finansującego,
- leasing budynku na rzecz zbywcy.

W wyniku transakcji sprzedaży budynku zbywca będzie zobowiązany do rozpoznania podlegającego opodatkowaniu dochodu na sprzedaży w wysokości różnicy pomiędzy ceną sprzedaży odpowiadającą wartości rynkowej a wartością początkową nieruchomości pomniejszoną o dokonane odpisy amortyzacyjne.

W świetle przepisów ustaw o podatkach dochodowych za leasing finansowy budynku uznaje się umowy spełniające następujące warunki:

- umowa leasingu została zawarta na czas oznaczony;
- suma ustalonych w umowie leasingu opłat, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług, odpowiada co najmniej wartości początkowej budynku, a w przypadku zawarcia przez finansującego następnej umowy leasingu budynku będącego uprzednio przedmiotem takiej umowy odpowiada co najmniej jego wartości rynkowej z dnia zawarcia następnej umowy leasingu;
- umowa zawiera postanowienie, że w podstawowym okresie umowy leasingu:

- odpisów amortyzacyjnych dokonuje korzystający, w przypadku gdy nie jest osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej, albo
- finansujący rezygnuje z dokonywania odpisów amortyzacyjnych, w przypadku gdy korzystającym jest osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej.

W wyniku zawartej umowy leasingu finansowego korzystający będzie miał prawo do dokonywania odpisów amortyzacyjnych od użytkowanego budynku w wysokości 2,5% rocznie.

W odniesieniu do opłat leasingowych płaconych przez korzystającego – jedynie ich część odsetkowa będzie stanowiła dla korzystającego koszt uzyskania przychodów. Część kapitałowa uznawana za częściową spłatę zobowiązania wobec finansującego, nie jest ujmowana dla celów podatkowych.

Oprócz opłat leasingowych zawierający umowy leasingowe zobowiązani są często do ponoszenia dodatkowych opłat związanych z zawieraniem umowami leasingowymi – takich jak czynsz inicjalny czy opłaty aranżacyjne. Tego typu opłaty, pozostające w ścisłym związku z zawieraniem umową leasingu stanowią dla korzystającego koszty uzyskania przychodów.

VAT

Również z punktu widzenia opodatkowania VAT leasing zwrotny należy potraktować jako dwie niezależne transakcje gospodarcze. W zakresie zbycia budynku zastosowanie znajdują ogólne zasady dotyczące opodatkowania dostawy nieruchomości, która co do zasady podlega zwolnieniu z opodatkowania VAT o ile nie jest dokonana w ramach/lub w okresie dwóch lat od pierwszego zasiedlenia.

What are the key aspects of sale and finance lease back from the tax perspective?

TAX COMMENTARY

CIT

The Act on Corporate Income Tax contains independent provisions concerning taxation of the parties to a lease contract. These regulations however do not refer directly to the "sale and lease back". Due to this fact, in the light of the tax regulations the sale and lease back of the real estate should be treated as two independent transactions, i.e.:

- sale of a building to the financing entity,
- lease of the building to the seller.

As a result of the sale transaction of the building, the seller will be obliged to recognize the taxable income from sale in the amount of the difference between the sales price corresponding to the market value and the initial value of the real estate decreased by depreciation write-offs.

In the light of the regulations of income tax acts, the finance lease of a building is a contract which meets the following conditions:

- the lease contract was concluded for a definite period of time;
- the sum of payments defined in the lease contract, decreased by output VAT, corresponds to at least the initial value of the building, and in the case the financing entity concludes the next lease contract of a building which previously was the subject of such a contract, it reflects at least its market value as of the day of concluding the next lease contract;
- the contract contains a clause that in the primary period of the lease contract:

- depreciation write-offs are taken by the lessee if he is not an individual not running a business activity, or
- the financing entity resigns from taking depreciation write-offs if the lessee is an individual not running a business activity.

As a result of the concluded finance lease contract, the lessee will have the right to take depreciation write-offs on the building up to the amount of 2.5% annually.

With reference to lease payments made by the lessee - only their interest part will constitute tax deductible costs for the lessee. The capital part deemed, as partial payment of the liability towards the financing entity, is not recognized for tax purposes.

Apart from lease payments, the parties to the lease contracts are often obliged to cover additional charges related to concluded lease contracts - such as initial rent or commission fees. Such charges, closely connected with the concluded lease contract, constitute tax deductible costs for the lessee.

VAT

Also for VAT taxation purposes, "sale and lease back" should be treated as two independent business transactions. In terms of sale of the building general rules are applicable concerning the taxation of real estate supply, which as a rule is exempt from VAT provided it is not performed within/or during the two years from the first occupation.

Jeżeli jest dokonana w ramach/lub w okresie dwóch lat od pierwszego zasiedlenia transakcja podlega zwolnieniu jeśli dokonującemu dostawy nie przysługiwało prawo do odliczenia podatku naliczonego przy nabyciu nieruchomości i dokonujący dostawy nie ponosił wydatków na jej ulepszenie (lub były one niższe niż 30% wartości początkowej tego obiektu), w stosunku do których miał prawo do odliczenia podatku naliczonego.

Zgodnie z podejściem ugruntowanym w doktrynie umowa leasingu finansowego traktowana jest jako dostawa towarów, w związku z tym obowiązek podatkowy powstaje w momencie przekazania środka trwałego korzystającemu. Finansujący jest zobowiązany do wystawienia faktury od opłat leasingowych za cały okres trwania umowy leasingowej oraz odprowadzenia całości VAT związanej z umową.

5.4. Leasing zwrotny – leasing operacyjny

Spółka "Inwestor 11" sprzedaje budynek biurowy stronie trzeciej i w tym samym czasie zawiera z nią umowę na wynajem przez okres 10 lat. Umowa ma charakter leasingu operacyjnego.

Cena sprzedaży wynosi 15.000.000 PLN. Wartość godziwa budynku wynosi 10.000.000 PLN. Wartość księgowa budynku wynosi 5.000.000 PLN.

**Jak transakcja sprzedaży powinna zostać odzwierciedlona w sprawozdaniu finansowym spółki Inwestor 11?
Jak transakcja ta zostałaby odzwierciedlona w sprawozdaniu finansowym spółki, gdyby cena sprzedaży wyniosła 7.500.000 PLN?**

KOMENTARZ KSIĘGOWY

Ujęcie leasingu operacyjnego w sprawozdaniu finansowym

Zgodnie z MSR 17.61, jeżeli transakcja sprzedaży i leasingu zwrotnego ma charakter leasingu operacyjnego i jeżeli jest jasne, że transakcja została zawarta w cenach odpowiadających wartości godziwej, to niezwłocznie ujmuje się ewentualne zyski lub straty.

Jeżeli cena sprzedaży jest niższa od wartości godziwej, to niezwłocznie ujmuje się ewentualne zyski lub straty, z wyjątkiem sytuacji, gdy stratę kompensują przyszłe opłaty leasingowe niższe od cen rynkowych. W takim wypadku stratę rozlicza się w czasie i odpisuje proporcjonalnie do opłat leasingowych przez okres przewidywanego użytkowania składnika aktywów.

Jeżeli cena sprzedaży przewyższa wartość godziwą, to kwotę przekraczającą wartość godziwą rozlicza się w czasie i amortyzuje przez okres przewidywanego użytkowania składnika aktywów.

W poniższym przykładzie mamy do czynienia z sytuacją, gdzie cena sprzedaży nieruchomości (15.000.000 PLN) jest wyższa niż jej wartość godziwa (10.000.000 PLN) oraz wartość księgowa netto (5.000.000 PLN) w jakiej jest wykazana w sprawozdaniu finansowym.

W związku z tym, spółka powinna natychmiast rozpoznać zysk w wysokości 5.000.000 PLN jako różnicę pomiędzy wartością godziwą a wartością netto sprzedanego budynku. Różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością godziwą powinna zostać ujmowana stopniowo jako uznanie przychodów w sprawozdaniu z całkowitych dochodów przez okres trwania leasingu.

If it is performed within/or during the first two years from the first occupation, the transaction is subject to exemption if the supplier did not have the right to deduct the input VAT when acquiring the real estate and the supplier did not incur expenses on its improvement (or they were lower than 30% of the initial value of this structure), in relation to which he had the right to deduct the input VAT.

Pursuant to the approach established in the doctrine, the finance lease contract is treated as supply of goods, therefore the tax obligation arises at the moment of transferring the fixed asset to the lessee. The financing entity is obliged to issue an invoice for lease payments for the whole duration of the lease contract and to pay whole VAT related to the contract.

5.4. Sale and lease back - operating lease

Company "Investor 11" is selling an office building to a third party and at the same time it concludes a tenancy agreement for the period of 10 years. The agreement has a form of operating lease.

Sales price amounts to PLN 15,000,000. The fair value of the building amounts to PLN 10,000,000. The carrying amount of the building amounts to PLN 5,000,000.

**How should the sales transaction be reflected in the financial statement of company "Investor 11"?
How would this transaction be recognised in the financial statement of the company if the sales price was PLN 7,500,000 PLN?**

ACCOUNTING COMMENTARY

Recognition of operating sale and lease back in the financial statements

Pursuant to IAS 17.61, if a sale and leaseback transaction results in an operating lease, and it is clear that the transaction is established at fair value, any profit or loss shall be recognised immediately.

If the sales price is below the fair value, any profit or loss shall be recognised immediately except that, if the loss is compensated for by future lease payments at below market price, it shall be deferred and amortised in proportion to the lease payments over the period for which the asset is expected to be used.

If the sales price is above fair value, the excess over the fair value shall be deferred and amortised over the period for which the asset is expected to be used.

In the example below, we are dealing with the situation when the sales price of the building (PLN 15,000,000) is higher than its fair value (PLN 10,000,000) and the carrying amount (PLN 5,000,000).

Taking above into account, the company should immediately recognise the profit in the amount of PLN 5,000,000 as a difference between the fair value and the carrying amount of the sold building. The difference between the sales price and the fair value should be deferred and amortised over the lease term.

W związku z tym księgowania powinny wyglądać następująco:

Cr Rzeczowe aktywa trwałe – budynki
5.000.000 PLN

Cr Zysk na sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych
5.000.000 PLN

Cr Przychody przyszłych okresów PLN
5.000.000 PLN

Dr Środki pieniężne
15.000.000 PLN

W kolejnych okresach spółka będzie ujmowała zysk w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie PLN 500.000 poprzez następująco księgowanie:

Dr Przychód przyszłych okresów
500.000 PLN

Cr Zysk ze sprzedaży niefinansowego aktywa trwałego
500.000 PLN

UWAGA: Należy pamiętać, iż w przypadku, gdyby wartość księgową netto budynku była wyższa niż jego wartość godziwa, spółka powinna rozpoznać natychmiast stratę w wysokości tej różnicy, a zysk w wysokości różnicy pomiędzy ceną sprzedaży i wartością godziwą powinien być ujmowany stopniowo jako uznanie przychodów w sprawozdaniu z całkowitych dochodów przez okres trwania leasingu. Analogicznie sytuacja wyglądałaby w przypadku kiedy wartość księgową netto byłaby niższa niż cena sprzedaży oraz wartość godziwa. Spółka powinna ująć natychmiast stratę z tytułu utraty wartości w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie różnicy pomiędzy wartością księgową netto oraz wartością godziwą budynku. Zysk w wysokości różnicy pomiędzy ceną sprzedaży i wartością godziwą powinien być ujmowany stopniowo jako uznanie przychodów w sprawozdaniu z całkowitych dochodów przez okres trwania leasingu.

Cena sprzedaży 7.500.000 PLN

W przypadku, kiedy cena sprzedaży wyniesie 7.500.000 PLN i będzie niższa niż wartość godziwa (10.000.000 PLN), a wyższa niż wartość księgową netto (5.000.000 PLN), spółka powinna rozpoznać zysk w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 2.500.000 PLN.

UWAGA: W przypadku, gdyby jednak cena sprzedaży była poniżej wartości księgowej budynku to spółka powinna rozpoznać ją natychmiast w sprawozdaniu z całkowitych dochodów tylko i wyłącznie w przypadku kiedy powyższa strata nie jest kompensowana niższymi niż rynkowe stawkami czynszu wynajmu powierzchni. W przypadku, gdyby stawki czynszu były niższe niż rynkowe, spółka powinna rozliczać stratę przez okres trwania umowy leasingowej.

Jakie są kluczowe aspekty podatkowe związane z operacyjnym leasingiem zwrotnym nieruchomości?

KOMENTARZ PODATKOWY

PDOP

Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych zawiera niezależne uregulowania w zakresie opodatkowania stron umowy leasingu. Przepisy te nie odnoszą się jednak bezpośrednio do leasingu zwrotnego. W związku z tym, w świetle przepisów podatkowych leasing zwrotny nieruchomości należy traktować jako dwie niezależne transakcje tj.:

- sprzedaż budynku na rzecz finansującego,
- leasing budynku na rzecz zbywcy.

Due to this fact, the accounting bookings should look as follows:

Cr Tangible fixed assets - buildings
PLN 5,000,000

Cr Profit from the sales of non-financial fixed assets
PLN 5,000,000

Cr Deferred revenue
PLN 5,000,000

Dr Cash and cash equivalents
PLN 15,000,000

In the subsequent periods the company will annually recognise in the income statement revenue in the amount of PLN 500,000 using the following booking:

Dr Deferred revenue
PLN 500,000

Cr Profit from the sales of non-financial fixed asset
PLN 500,000

NOTE: If the carrying of the building is higher than its fair value, the company should immediately recognise the loss in the amount of this difference. The profit in the amount of difference between the sales price and the fair value should be deferred over the lease term. The situation is analogous if the carrying amount was higher than the sales price and the fair value. The company should immediately recognise the loss in the statement of comprehensive income in the amount of the difference between the carrying amount and the fair value of the building. Profit being difference between the sales price and the fair value should be deferred over the lease term.

Sales price at PLN 7,500,000

If the sales price amounts to PLN 7,500,000, it will be lower than the fair value (PLN 10,000,000), and higher than the carrying amount (PLN 5,000,000). The company should recognise the profit in the statement of comprehensive income in the amount of PLN 2,500,000.

NOTE: However, if the sales price was lower than the book value of the building, the company should recognise it immediately in the statement of comprehensive income only in the case when the aforementioned loss is not compensated by rent rates lower than market rates. If the rent rates were lower than market rates, the company should settle the loss over the lease term.

What are the key aspects of sale and operating lease back from the tax perspective?

TAX COMMENTARY

CIT

The Act on Corporate Income Tax contains independent provisions concerning taxation of the parties to a lease contract. These regulations however do not refer directly to the "sale and lease back". Due to this fact, in the light of the tax regulations the sale and lease back of the real estate should be treated as two independent transactions, i.e.:

- sale of a building to the financing entity,
- lease of the building to the seller.

W wyniku transakcji sprzedaży budynku zbywca będzie zobowiązany do rozpoznania podlegającego opodatkowaniu dochodu na sprzedaży w wysokości różnicy pomiędzy ceną sprzedaży odpowiadającą wartości rynkowej a wartością początkową nieruchomości pomniejszoną o dokonane odpisy amortyzacyjne.

W świetle przepisów ustaw o podatkach dochodowych za leasing operacyjny budynku uznaje się umowy spełniające następujące warunki:

- umowa leasingu, w przypadku gdy korzystającym z nieruchomości nie jest osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej, została zawarta na czas oznaczony, na okres co najmniej 5 lat (jeżeli przedmiotem umowy leasingu byłoby podlegające odpisom amortyzacyjnym rzeczy ruchome lub wartości niematerialne i prawne umowa powinna zostać zawarta na okres stanowiący co najmniej 40% normatywnego okresu amortyzacji);
- umowa leasingu, w przypadku gdy korzystającym jest osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej, została zawarta na czas oznaczony
- suma ustalonych opłat w umowie leasingu, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług, odpowiada co najmniej wartości początkowej budynku, a w przypadku zawarcia przez finansującego następnej umowy leasingu budynku będącego uprzednio przedmiotem takiej umowy odpowiada co najmniej jego wartości rynkowej z dnia zawarcia następnej umowy leasingu.

W ramach umowy leasingu operacyjnego to finansujący będzie miał prawo do dokonywania odpisów amortyzacyjnych od budynku oddanego w leasing w wysokości 2,5% rocznie.

W odniesieniu do opłat leasingowych płaconych przez korzystającego – cała kwota opłaty leasingowej będzie zaliczana w koszty uzyskania przychodów korzystającego. Oprócz opłat leasingowych zawierający umowy leasingu zobowiązani są często do ponoszenia dodatkowych opłat związanych z zawieraniem umowami leasingu – takich jak czynsz inicjalny czy opłaty aranżacyjne. Tego typu opłaty, pozostające w ścisłym związku z zawieraniem umowami leasingu stanowią dla korzystającego koszty uzyskania przychodów.

VAT

Również z punktu widzenia opodatkowania VAT leasing zwrotny należy potraktować jako dwie niezależne transakcje gospodarcze. W zakresie zbycia budynku zastosowanie znajdują ogólne zasady dotyczące opodatkowania dostawy nieruchomości, która co do zasady podlega zwolnieniu z opodatkowania VAT o ile nie jest dokonana w ramach/lub w okresie dwóch lat od pierwszego zasiedlenia. Jeżeli jest dokonana w ramach/lub w okresie dwóch lat od pierwszego zasiedlenia transakcja podlega zwolnieniu jeśli dokonującemu dostawy nie przysługiwało prawo do odliczenia podatku naliczonego przy nabyciu nieruchomości i dokonujący dostawy nie ponosił wydatków na jej ulepszenie (lub były one niższe niż 30% wartości początkowej tego obiektu), w stosunku do których miał prawo do odliczenia podatku naliczonego.

Zgodnie z podejściem ugruntowanym w doktrynie, umowa leasingu operacyjnego traktowana jest jako umowa o świadczenie usług. Obowiązek podatkowy z tytułu takich usług powstaje w momencie wystawienia faktury VAT. Faktury powinny być wystawiane na warunkach określonych w umowie leasingu, jednak nie później niż z upływem wskazanego terminu płatności.

As a result of the sales transaction of the building, the seller will be obliged to recognize the taxable income from sale in the amount of the difference between the sales price corresponding to the market value and the initial value of the real estate decreased by depreciation write-offs taken.

In the light of the regulations of income tax acts the operating lease of a building is a contract which meets the following conditions:

- if the lessee of the real estate (subject to depreciation write-offs) is not an individual not running business activity, lease contract was concluded for a definite period of time, for the duration of minimum 5 years
- if the lessee of the real estate is an individual not running business activity, lease contract was concluded for a definite period of time
- the sum of payments defined in the lease contract, decreased by output VAT, corresponds to least the initial value of the building and in the case when the financing entity concludes the next lease contract of a building which previously was the subject of such a contract, it reflects at least its market value as of the day of concluding the next lease contract.

Within the contract of operating lease the financing party will have the right to make depreciation write-offs to the leased out building in the amount of 2.5% annually.

With reference to lease payments paid by the lessee - the whole amount of lease payment will be recognised in the tax deductible costs by the lessee. Apart from lease payments, the parties to the lease contract are often obliged to cover additional charges related to concluded lease contracts - such as initial rent or commission fees. Such charges, closely connected with the concluded lease contract, constitute tax deductible costs for the user.

VAT

Also for VAT taxation purposes, "sale and lease back" should be treated as two independent transactions. In terms of sale of the building general rules are applicable concerning the taxation of supply of real estate, which as a rule is exempt from VAT taxation provided it is not performed within / or during the two years from the first occupation. If it is performed within/or during the first two years from the first occupation, the transaction is subject to exemption if the supplier did not have the right to deduct the input VAT when acquiring the real estate and the supplier did not incur expenses on its improvement (or they were lower than 30% of the initial value of this structure), in relation to which he had the right to deduct the input VAT.

Pursuant to the approach established in the doctrine, a contract of operating lease is treated as a contract for provisions of services. Tax obligation from such services arises at the moment of issuing a VAT invoice. Invoices should be issued under condition set forth in the lease contract, however not later than on the indicated due date of payment.

TABELA SKRÓTÓW

Skrót	Wyjaśnienie
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Rachunkowej
MSR	Międzynarodowe Standardy Rachunkowe
SKI	Stanowisko Komitetu Interpretacji
KIMSF	Międzynarodowy Komitet Interpretacji Finansowych
KSR	Krajowe Standardy Rachunkowości
PAS	Polskie Standardy Rachunkowości (ang. Polish Accounting Standards)
UPCC	Ustawa o Podatku Od Czynności Cywilnoprawnych
UPDOP	Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych
PDOP	Podatek Dochodowy od Osób Prawnych
UVAT	Ustawa o Podatku od Towarów i Usług
VAT	Podatek od Towarów i Usług
PCC	Podatek od Czynności Cywilnoprawnych
SPV	Spółka Specjalnego Przeznaczenia (ang. Special Purpose Vehicle)

TABLE OF ABBREVIATIONS

Abbreviation	Explanation
IFRS	International Financial Reporting Standards
IAS	International Accounting Standards
SIC	Standing Interpretations Committee
IFRIC	International Financial Reporting Interpretation Committee
NAS	National Accounting Standard
PAS	Polish Accounting Standards
CTL Act	Civil Tax Law Act
CIT Act	Corporate Income Tax Act
CIT	Corporate Income Tax
VAT Act	Value Added Tax Act
VAT	Value Added Tax
CTL	Civil Tax Law
SPV	Special Purpose Vehicle



TPA Horwath to wiodąca międzynarodowa grupa doradztwa biznesowego. Zatrudniamy ponad 1.000 ekspertów w biurach w Albanii, Austrii, Bułgarii, Chorwacji (wyłączny partner biznesowy), Czechach, Serbii, Słowacji, Słowenii, Polsce, Rumunii i na Węgrzech.

Jesteśmy członkiem **Crowe Horwath International** - jednego z największych, globalnych stowarzyszeń niezależnych firm doradczych, audytorskich i księgowych.

TPA Horwath w Polsce należy do grona liderów wśród firm doradczych. Korzystając z wiedzy i kwalifikacji ekspertów naszej Firmy oraz struktur TPA Horwath i Crowe Horwath International zapewniamy międzynarodowym koncernom oraz dużym przedsiębiorstwom krajowym efektywne rozwiązania biznesowe z zakresu:

- Strategicznego Doradztwa Podatkowego
- Doradztwa Transakcyjnego oraz Corporate Finance
- Audytu Finansowego
- Outsourcingu Księgowego i Administracji Płacowej
- Doradztwa Personalnego.

Posiadamy wiedzę i szczególne kompetencje pozwalające nam oferować wyspecjalizowane branżowo usługi doradcze, kierowane w szczególności do sektora nieruchomości oraz budownictwa, branży energetycznej, a także handlu oraz hotelarstwa.

TPA Horwath is a leading international business consultancy group. We employ more than 1000 experts in offices across Albania, Austria, Bulgaria, Croatia (exclusive business partner), Czech Republic, Serbia, Slovakia, Slovenia, Poland, Romania and Hungary.

We are a member of **Crowe Horwath International** - one of the largest global associations of independent consultancy, audit and accountancy companies.

TPA Horwath is one of the leading advisory firms in Poland. Taking advantage of the knowledge and experience of TPA Horwath and Crowe Horwath International experts and structures we provide effective business solutions to international corporations and large domestic companies within the scope of:

- Strategic Tax Consulting
- Transaction Advisory and Corporate Finance
- Financial Audit
- Accounting and Payroll Outsourcing
- Personnel Advisory Services.

We have knowledge and are particularly competent in the areas of sector-specific consulting services addressed particularly to real estate and construction, energy and as well as retail and hospitality.

Poznań

ul. Murawa 12-18
61-655 Poznań
Tel: +48 61 63 00 500
Fax: +48 61 63 00 502

Warszawa

ul. Przykopowa 33
01-208 Warszawa
Tel.: +48 22 647 97 00
Fax: +48 22 647 97 01

Katowice

Al. Korfantego 141 B
40-154 Katowice
Tel: +48 32 73 20 000
Fax: +48 32 73 20 002

office@tpa-horwath.pl
www.tpa-horwath.pl

Kontakt | Contact

Zespół Doradztwa Finansowego | Financial Advisory Team



Krzysztof Dziekoński
Partner
Audyt i Doradztwo Transakcyjne
Audit & Transaction Advisory

krzysztof.dziekonski@tpa-horwath.pl



Maciej Krokosiński
Dyrektor | Director
Audyt i Doradztwo Transakcyjne
Audit & Transaction Advisory

maciej.krokosinski@tpa-horwath.pl

Zespół Doradztwa Podatkowego | Tax Advisory Team



Małgorzata Dankowska
Partner
Doradztwo Podatkowe
Tax Advisory

malgorzata.dankowska@tpa-horwath.pl



Piotr Jakutowicz
Menedżer | Manager
Doradztwo Podatkowe
Tax Advisory

piotr.jakutowicz@tpa-horwath.pl



Kamil Jastrzębski
Menedżer | Manager
Doradztwo Podatkowe
Tax Advisory

kamil.jastrzebski@tpa-horwath.pl



Piotr Zając
Menedżer | Manager
Doradztwo Podatkowe
Tax Advisory

piotr.zajac@tpa-horwath.pl

Zdjęcia wykorzystane w publikacji pochodzą z darmowych i płatnych stocków fotograficznych, a także galerii prasowych hoteli | Photos used in this publication come from the free and paid photo stocks as well as hotels press galleries