

# Zmiany w rachunkowości nieruchomości inwestycyjnych w budowie

## W czym tkwi problem?

Doroczny projekt ulepszeń RMSR jest sposobem na wprowadzanie zmian do MSSF, które nie są pilne, ale konieczne. Jednym z ulepszeń zatwierdzonych przez RMSR w maju 2008 roku była zmiana do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”. Zmiana ta koryguje zakres MSR 40 i wprowadza nowe wymogi w zakresie rachunkowości nieruchomości w budowie lub rozbudowywanych w celu ich przyszłego wykorzystania w charakterze nieruchomości inwestycyjnych (takie transakcje obecnie wchodzą w zakres MSR 40).

Wpływ na rachunek zysków i strat	✓
Wpływ na bilans	✓
Wpływ na ujawniane informacje	✓
Wpływ na wymianę informacji z interesariuszami	✓

W niniejszym wydaniu „MSSF w skrócie” zastanawiamy się nad tymi zmianami i nad ich wpływem na obecną praktykę.

## Kogo dotyczy?

Od 1 stycznia 2009 r. jednostki, które posiadają nieruchomości w budowie lub rozbudowie mającej na celu ich wykorzystanie w przyszłości w charakterze nieruchomości inwestycyjnych i które przyjęły model wartości godziwej muszą dokonywać okresowej wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

## Jak to zmienia obecną praktykę?

- Jednostki będą teraz klasyfikowały nieruchomości nabyte w celu rozwoju jako nieruchomości inwestycyjne zgodnie z MSR 40, a nie jako rzeczowe aktywa trwałe zgodnie z MSR 16.
- Klasyfikacji do nieruchomości inwestycyjnych należy dokonać w momencie nabycia nieruchomości, a nie po ukończeniu rozwoju lub budowy.
- Jeżeli jednostka wykazuje nieruchomości inwestycyjne według wartości godziwej (tj. w wartości rynkowej), zmiana wartości musi być ujmowana okresowo w rachunku zysków i strat od daty nabycia przez cały etap budowy lub rozwoju.
- W przypadku, gdy nie można wiarygodnie wycenić wartości godziwej nieruchomości, jednostki powinny nadal wyceniać ją w cenie nabycia do czasu, gdy możliwa stanie się wycena w wartości godziwej lub do czasu ukończenia budowy (zależnie od tego, która z tych dat jest wcześniejsza).

## Spostrzeżenia PwC: Oszacowanie wartości godziwej niekompletnej nieruchomości będzie trudnym zadaniem (plus nowe wytyczne PwC)

Jednostki, które budują lub nabywają nieruchomości w celu ich przebudowy na nieruchomości inwestycyjne będą musiały okresowo ustalać wartość godziwą swoich nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Jest bardzo prawdopodobne, że oszacowanie wartości godziwej takich nieruchomości okaże się trudniejsze niż wycena gotowej nieruchomości. W związku z tym wiele jednostek będzie musiało skorzystać z pomocy ekspertów od wyceny nieruchomości.

Obecne zainteresowanie rynkami nieruchomości oraz trudności związane z ich wyceną doprowadzą do zwiększonej kontroli ujawnianych informacji. Jednostki z sektora budowlanego i nieruchomości będą musiały spełnić surowe wymogi informacyjne związane z wyceną do wartości godziwej, co będzie wiązało się z ujawnianiem znaczących założeń leżących u podstaw wyceny w wartości godziwej oraz innych obszarów niepewności.

Aby uzyskać więcej informacji na temat zmian, można ściągnąć kopię wydanej niedawno publikacji „A practical guide to accounting for investment properties under construction” pod adresem [www.pwc.com/ifrs](http://www.pwc.com/ifrs) (zdjęcie z prawej strony).

