

Agnieszka Tłaczała*
Anita Makowska**

Wpływ zmian przepisów podatkowych na wycenę nieruchomości inwestycyjnych w sprawozdaniach finansowych spółek nieruchomościowych. Próba oceny

The impact of changes in tax regulations on the valuation of investment real estate in financial statements of real estate companies: An attempt at an evaluation

The tax law has defined the concept of “real estate companies,” for which limitations on tax depreciation have been introduced by restricting it to the amount of book depreciation. This change has particularly affected entities using the fair value model for valuation. Controversies arising from this situation have led some entities to consider changing their accounting policies, which is a debatable solution in the context of IAS 40. Solutions implemented by companies in their financial statements in response to changes in tax regulations may prove unnecessary if court rulings supporting a favourable interpretation for taxpayers become legally binding. The authors present the results of an analysis of changes visible in the financial statements of such companies listed on the WIG-Real Estate index for the year 2022, focusing on changes in financial reporting made to mitigate the impact of tax regulations.

DOI	https://doi.org/10.31268/StudiaBAS.2023.37
Słowa kluczowe	spółki nieruchomościowe, wycena nieruchomości inwestycyjnych, limit amortyzacji nieruchomości inwestycyjnych
Keywords	real estate companies, investment property valuation, limitation of investment property depreciation
O autorkach	* doktor nauk ekonomicznych, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Instytut Finansów, Kolegium Zarządzania i Finansów • ✉ atlach@sgh.waw.pl • https://orcid.org/0000-0003-0260-0125 ** doktor nauk ekonomicznych, Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu, Katedra Inwestycji Finansowych i Zarządzania Ryzykiem • ✉ anita.makowska@ue.wroc.pl • https://orcid.org/0000-0001-6257-0082



Artykuł został udostępniony na licencji Creative Commons – Uznanie Autorstwa 3.0 Polska (CC BY 3.0 PL).

Wstęp

Problem wyceny nieruchomości w sprawozdaniach finansowych należy rozpatrywać na kilku płaszczyznach. Po pierwsze, na początku XXI w. wprowadzono do sprawozdawczości finansowej kategorię nieruchomości inwestycyjnych podlegających specyficznej wycenie, która może być odmienna niż ta przewidziana dla środków trwałych czy wartości niematerialnych i prawnych¹.

1 Kategorię nieruchomości inwestycyjnych wycenianych modelem wartości godziwej wprowadzono przez wydanie nowego Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 40 „Nieruchomości inwestycyjne” (dalej: MSR 40), który miał zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2001 r., jak również przez zmiany przepisów ustawy o rachunkowości, które obowiązywały od 1 stycznia 2002 r. Zob. *Międzynarodowe standardy sprawozdawczości finansowej (MSSF) 2004*, t. 2, IASB, Londyn 2004 (dalej:

Zastąpienie wyceny po koszcie historycznym wyceną według wartości godziwej było w tamtym czasie zmianą rewolucyjną, szeroko dyskutowaną, przez co nowa wycena została wprowadzona jako opcja, a nie jako jedyne rozwiązanie². Z czasem metoda ta była coraz chętniej stosowana, a potencjalny powrót do modelu ceny nabycia został określony w Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości nr 40 „Nieruchomości inwestycyjne” (MSR 40) jako niekorzystny dla odbiorców sprawozdań finansowych³. Dzięki wprowadzeniu tego modelu nieruchomości inwestycyjne są wyceniane na każdy dzień bilansowy według wartości godziwej⁴. Już w samej wycenie uwzględnia się zmianę wartości nieruchomości inwestycyjnej, a przez to w MSR 40 nie zakłada się dokonywania odpisów amortyzacyjnych od nieruchomości inwestycyjnych, jeśli jednostka wybierze ich wycenę według modelu wartości godziwej (a dokładniej: MSR 40 nie zezwala na naliczanie amortyzacji w tym modelu)⁵.

Po drugie, w przepisach podatkowych⁶ kategoria nieruchomości inwestycyjnych nie jest jednak w ogóle rozpoznawana, przez co nieruchomości te dla celów podatkowych są ujmowane w ewidencji środków trwałych, od których dokonuje się odpisów amortyzacyjnych. Zmianą przepisów podatkowych, która obowiązuje od 2022 r., wprowadzono pojęcie spółek nieruchomościowych i określono dla nich limit amortyzacji podatkowej nieruchomości do wysokości odpisów amortyzacyjnych stosowanych dla celów księgowych do środków trwałych⁷. To rozwiązanie wzbudza wiele kontrowersji wśród podatników, którzy nie godzą się z niekorzystnymi dla nich interpretacjami organów skarbowych. Zwrócili się więc w tej sprawie o rozstrzygnięcie do wojewódzkich sądów administracyjnych i znaleźli poparcie sędziów dla złożonej skargi⁸. W artykule zwrócono uwagę na wątek, który obok kwestii wykładni językowej czy niekonstytucyjności zmian pojawił się w wyrokach sądów. Mowa o próbie odejścia od autonomii prawa podatkowego i bilansowego przez taką konstrukcję rozwiązań podatkowych, które odwołują się do kategorii i wartości wynikających z prawa bilansowego, przez co mogą wpływać na rzetelne wywiązywanie się podmiotów ze stosowania nadrzędnej zasady rachunkowości określanej w literaturze jako *true and fair view*. Ten problem zbadano na podstawie sprawozdań finanso-

MSSF 2004), s. 804 oraz ustawa z dnia 9 listopada 2000 r. o zmianie ustawy o rachunkowości (Dz.U. nr 113, poz. 1186).

2 International GAAP, *Generally Accepted Accounting Practice under International Financial Reporting Standards*, Wiley, 2019, s. 1353.

3 MSR 40, par. 31 [w:] MSSF 2004, s. 815.

4 W przypadku nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w koszcie historycznym dodatkowo – zgodnie ze standardem – jest wymagane podawanie informacji o ich wartości godziwej w ramach ujawnień w notach objaśniających; MSR 40, par. 79.

5 MSR 40, par. 33–35.

6 Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. 2022, poz. 2587, ze zm.; dalej: ustawa o CIT).

7 Art. 4a pkt 35 oraz art. 15 ust. 6 ustawy z dnia 29 października 2021 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2021, poz. 2105).

8 Kwestia ta została szczegółowo omówiona w dalszej części artykułu. Jako pierwszy wydał wyroki Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie: wyroki z 31 stycznia 2023 r. sygn. III SA/Wa 1788/22, sygn. III SA/Wa 2356/22 oraz sygn. III SA/Wa 2355/22.

wych wszystkich spółek należących do indeksu WIG-Nieruchomości na dzień 31 sierpnia 2023 r. Celem badania było sprawdzenie, czy zmiana przepisów podatkowych może mieć wpływ na zmianę polityki rachunkowości spółek, które do wyceny nieruchomości inwestycyjnych stosują model wartości godziwej.

Prezentacja i wycena inwestycji w nieruchomości w sprawozdaniach finansowych według MSR/MSSF⁹

W 2000 r. wydano standard międzynarodowy (MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”)¹⁰ poświęcony odrębnej kategorii aktywów, dla której zastosowano nową metodę wyceny określaną jako „model wartości godziwej”. Kluczowe rozwiązanie, które nie było stosowane wcześniej do wyceny aktywów niefinansowych, polegało na tym, że w modelu wartości godziwej wszystkie skutki wyceny są odnoszone do wyniku finansowego, a nie kapitału z aktualizacji wyceny. Ponadto aktywa wyceniane tym modelem nie są amortyzowane.

Dla wyjaśnienia: wartość godziwa stosowana do wyceny ma charakter prognozy, tj. odzwierciedla wartość bieżącą przyszłych korzyści ekonomicznych, jakie właściciel danego składnika majątkowego ma osiągnąć z tytułu jego posiadania. Jest to zasadnicza różnica w zestawieniu z wyceną po koszcie (cenie nabycia lub koszcie wytworzenia), która jest osadzona w kontekście działań jednostki gospodarczej podejmowanych w przeszłości. Stosowanie wartości godziwej pozwala na pozyskanie jak najbardziej aktualnej informacji o stanie nieruchomości należących do podmiotu¹¹, a więc na urealnienie wartości jego aktywów¹². Jest to istotne w szczególności dla tych jednostek, które posiadają w swoim portfelu nieruchomości o znaczącej wartości w stosunku do ogółu aktywów. Na skutek aktualizacji wyceny, o ile wartość nieruchomości wzrosło, jest wykazywany zysk, który wpływa na bieżący wynik finansowy, chociaż nie stanowi on przychodów podatkowych, co powoduje konieczność wykazania w sprawozdaniu finansowym

9 Początkowo standardy określane jako Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) były wydawane przez Komitet Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (ang. *International Accounting Standards Committee*, IASC), który 1 kwietnia 2001 r. został przekształcony w Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (ang. *International Accounting Standards Board*, IASB). Zaczęła ona wydawać Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zamiast MSR. Nad kolejnymi wersjami MSR 40 również pracowała IASB.

10 Standard miał zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2001 r. Zob. MSSF 2004, s. 804. Wcześniej do wyceny nieruchomości stosowano w ramach MSR 25 „Inwestycje” model wartości przeszacowanej. Zob. *Międzynarodowe Standardy Rachunkowości 1994*, Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, Warszawa 1994 (dalej: MSR 1994), s. 496; MSR 25, par. 45.

11 A. Hołda, *Determinanty ustalania wartości godziwej w rachunkowości w kontekście kryzysów finansowych*, „Nierówności Społeczne a Wzrost Gospodarczy” 2013, nr 30, s. 138.

12 S. Hońko wskazuje jednak, że „[p]rzeciwnicy wartości godziwej twierdzą, że wycena w wartości godziwej zamiast klarować obraz rzeczywistości, potwierdza jedynie bezcelowość wyceny w warunkach niestabilności rynków”. Zob. S. Hońko, *Ustalanie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych metodą dochodową na przykładzie sprawozdań finansowych grupy kapitałowej GTC [w:] Za i przeciw wartości godziwej w rachunkowości. Problemy stosowania i wykorzystania wartości godziwej*, „Studia Ekonomiczne” 2012, nr 126, s. 81.

podatku odroczonego¹³. Mimo że księgowaniu przychodów z wyceny nie towarzyszy faktyczny wpływ środków pieniężnych, zysk ten jest dobrze postrzegany przez inwestorów i wpływa pozytywnie na bieżącą ocenę spółki.

Wprowadzeniu tego modelu towarzyszą kontrowersje dotyczące ustalania samej wartości godziwej nieruchomości¹⁴, związane z niestabilnością wyniku finansowego, który przy znacznych wahaniami cen nieruchomości, wywołanych nierzadko czynnikami zewnętrznymi (inflacja, konflikty zbrojne, polityka kredytowa), może negatywnie wpływać na odbiór spółki przez udziałowców, w szczególności jeśli mowa o spółce mającej w aktywach nieruchomości o znacznej wartości, a więc takiej, dla jakiej wahania te będą miały realny i zauważalny wpływ na wynik. Jak wskazuje K. Romanowski, do innych wad stosowania wartości godziwej w wycenie aktywów trwałych można również zaliczyć: ryzyko wyboru niewłaściwej techniki wyceny, okoliczność, że dana wartość jest jedynie szacunkiem (przybliżeniem rzeczywistości), koszty i złożoność wyceny, a także zwiększenie różnic między dochodem podatkowym a wynikiem brutto¹⁵.

Wycena inwestycji w nieruchomości w sprawozdaniach finansowych według ustawy o rachunkowości

W przypadku podmiotów, które nie stosują przepisów standardów międzynarodowych, obligatoryjne są rozwiązania zapisane w ustawie o rachunkowości (dalej: UoR), gdzie przyjęto analogiczne zasady wyceny do tych stosowanych w MSR. Zgodnie z treścią art. 28 UoR nieruchomości zaliczane do inwestycji wycenia się na dzień bilansowy według zasad stosowanych do środków trwałych lub według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej¹⁶.

Dotychczas nie wydano osobnego krajowego standardu dotyczącego nieruchomości inwestycyjnych. Od wielu lat wśród osób zajmujących się rachunkowością mówi się o konieczności przygotowania takich przepisów. Wprawdzie Komitet Standardów Rachunkowości (KSR) rozpoczął w 2019 r. dyskusję na ten temat, ale na stronach KSR do tej pory nie opublikowano projektu standardu ani żadnych szczegółów dotyczących prac nad standardem „Inwestycje w nieruchomości i wartości niematerialne i prawne”¹⁷.

13 W badaniu wykorzystano kategorię podatku odroczonego do analizy rozwiązań podatkowych stosowanych przez spółki. Problem ten omówiono w dalszej części artykułu.

14 Wątpliwości dotyczyły również sposobu ustalania wartości godziwej i obowiązku dokonywania wyceny przez niezależnego rzeczoznawcę. Szerzej ten problem zaprezentowano w dokumentach towarzyszących wprowadzeniu MSR 40, gdzie zebrano liczne głosy w dyskusji. MSR 40, par. B55–56 [w:] MSSF 2004, s. 850.

15 K. Romanowski, *Praktyczne problemy wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartości rynkowej*, „Rachunkowość. Pismo Stowarzyszenia Księgowych w Polsce” 2015, nr 7, s. 2–11.

16 Art. 28 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. 2023, poz. 120) oraz S. Hońko, *Inwestycje w nieruchomości w polskim prawie bilansowym. Mało zobowiązań, dużo swobody*, „Rachunkowość. Pismo Stowarzyszenia Księgowych w Polsce” 2015, nr 1, s. 22; R. Ignatowski, *MSSF a ustawa o rachunkowości. Nieruchomości inwestycyjne*, „Rachunkowość. Pismo Stowarzyszenia Księgowych w Polsce” 2014, nr 6, s. 12.

17 Na posiedzeniu KSR z 4 czerwca 2019 r. „[p]rzedstawiono koncepcję opracowania dokumentu w sprawie nieruchomości inwestycyjnych”. W kolejnym roku, po posiedzeniu z 25 sierpnia 2020 r., poinformowano jedynie, że „[u]zgodniono zakres projektu KSR »Inwestycje w nieruchomości i wartości niematerialne

Spółki nieruchomościowe w polskim prawie podatkowym

Definicja spółki nieruchomościowej

Definicja spółki nieruchomościowej po raz pierwszy w polskim ustawodawstwie pojawiła się z początkiem 2021 r. w ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. 2022, poz. 2587, ze zm.). Zgodnie z art. 4a pkt 35 tej ustawy spółka nieruchomościowa to podmiot, którego aktywność biznesowa jest (lub będzie) warunkowana w znacznym stopniu posiadaniem nieruchomości lub praw do nich. Wspomniany stopień na potrzeby artykułu nazwano „współczynnikiem udziału nieruchomości”. W ustawie o CIT kryteria te określono następująco:

- dla podmiotów rozpoczynających działalność – na pierwszy dzień roku podatkowego lub roku obrotowego co najmniej 50% wartości rynkowej aktywów, bezpośrednio lub pośrednio, stanowiła wartość rynkowa nieruchomości położonych w Polsce lub praw do takich nieruchomości oraz wartość rynkowa tych nieruchomości przekraczała 10 mln zł;
- dla pozostałych podmiotów – na ostatni dzień roku poprzedzającego rok podatkowy lub rok obrotowy co najmniej 50% wartości bilansowej aktywów, bezpośrednio lub pośrednio, stanowiła wartość bilansowa nieruchomości położonych w Polsce lub praw do takich nieruchomości i wartość bilansowa tych nieruchomości przekraczała 10 mln zł oraz gdy w roku poprzedzającym rok podatkowy albo rok obrotowy przychody z tytułu najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy, leasingu i innych umów o podobnym charakterze lub z przeniesienia własności nieruchomości (lub praw do nich) oraz udziałów w innych spółkach nieruchomościowych stanowiły co najmniej 60% ogółu przychodów podatkowych lub ujętych w wyniku finansowym netto.

Z perspektywy powyższej definicji kryteria uznania danego podmiotu za spółkę nieruchomościową można podzielić na trzy kategorie:

- fundamentalne, tj. czy spółka jest podmiotem innym niż osoba fizyczna¹⁸ oraz czy podmiot ten jest zobowiązany do sporządzania sprawozdania finansowego na podstawie przepisów o rachunkowości,
- czasu weryfikacji: pierwszy bądź ostatni dzień roku podatkowego lub obrotowego,

i prawne» oraz podjęto uchwały w sprawie przyjęcia zakresu i powierzenia opracowania projektu Standardu”. Natomiast posiedzenia komitetu z kolejnych lat (w 2021 r.: 9 i 23 lutego, 16 marca, 6 lipca, 31 sierpnia, 19 października oraz 9 listopada; w 2022 r.: 12 kwietnia, 17 maja, 13 września oraz 15 listopada) skutkowały jedynie lakoniczną informacją, że „dyskutowano nad projektem KSR »Inwestycje w nieruchomości i wartości niematerialne i prawne«. 7 marca 2023 r. na posiedzeniu komitetu przedstawiono „informacje ze spotkania w sprawie dokonywania wyceny nieruchomości w świetle przepisów ustawy o rachunkowości w kontekście uregulowań zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami”. Nie napisano wprost, że prace dotyczą tego projektu, nie wiadomo również, jakie są wnioski z tego spotkania, i do tej pory nie zamieszczono na stronie komitetu projektu standardu. Zob. *Komitet Standardów Rachunkowości. Prace Komitetu*, Ministerstwo Finansów, <https://www.gov.pl/web/finanse/prace-komitetu-ksr> [dostęp: 15 sierpnia 2023 r.].

18 Może być osobą prawną lub jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej.

- wartości: dotyczące minimalnego udziału wartości rynkowej bądź bilansowej nieruchomości w aktywach podmiotu, a także samej wartości wyrażonej kwotowo oraz udziału w przychodach podatkowych.

Inną kwestią są wspomniane w definicji spółki nieruchomościowej prawa do nieruchomości, za które należy raczej uznawać prawa rzeczowe (w tym ograniczone prawa rzeczowe; prawo do konkretnej rzeczy skuteczne – *erga omnes*), nie zaś obligacyjne (dotyczące zobowiązania stron, np. najem nieruchomości). Jest to jednak wyłącznie domniemanie, brak bowiem w ustawie o CIT szczegółowego wyjaśnienia w tym zakresie.

Spółki nieruchomościowe w Polsce

Z zaprezentowanej definicji jasno wynika, że o przynależności spółki do spółek nieruchomościowych w szczególności decyduje struktura aktywów, nie zaś forma prowadzenia działalności. Oznacza to w praktyce, że wbrew intuicji na liście spółek nieruchomościowych nie znajdują się wyłącznie podmioty, które mają na celu prowadzenie działalności związanej z inwestowaniem w nieruchomości, zarządzaniem nimi, z ich rozwijaniem, wynajmem, dzierżawą lub obrotem nieruchomościami, w szczególności deweloperzy i przedsiębiorstwa budowlane. I odwrotnie – duże spółki związane z rynkiem deweloperskim, będące w składzie indeksu giełdowego WIG-Nieruchomości, nie muszą być spółką nieruchomościową. Na podstawie szczegółowej analizy podmiotów znajdujących się w rejestrze spółek nieruchomościowych prowadzonym przez Ministerstwo Finansów¹⁹ można zauważyć, że w rejestrze uwzględniono m.in. restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne, spółki o takich przedmiotach działalności, jak wznoszenie kompletnych budowli lub ich części, inżynieria lądowa i wodna, budownictwo ogólne i inżynieria lądowa, roboty ogólnobudowlane, produkcja pozostałych części i akcesoriów do pojazdów silnikowych, z wyłączeniem motocykli, produkcja mebli, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi czy produkcja samochodów osobowych, a także działalność firm centralnych (ang. *head offices*) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

Spośród powyższych kategorii działalności warto przyjrzeć się bliżej spółce o głównym profilu działalności: restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne, jaką jest McDonald's Polska sp. z o.o. Podmiot ten działa na zasadzie franczyzy, a od franczyzobiorców oczekuje m.in. nabycia na własność wyposażenia restauracji²⁰. Według portalu Money.pl „[s]iec McDonald's jest zaliczana do największych posiadaczy nieruchomości i gruntów na świecie”²¹, co znajduje potwierdzenie na portalu CirrusCapital.pl, na którym można przeczytać, że największa z sieci fast food zarządza

¹⁹ *Indywidualne dane podatników CIT*, Ministerstwo Finansów, <https://www.gov.pl/web/finanse/2021-bis> [dostęp: 1 września 2023 r.].

²⁰ Na stronie internetowej spółki można przeczytać: „Nie oczekujemy od franczyzobiorcy zapewnienia lokalu ani pomocy w pozyskiwaniu kolejnych lokalizacji. Wyszukiwaniem i nabywaniem miejsc pod restauracje zajmuje się dział rozwoju McDonald's Polska. Jeśli jesteś właścicielem nieruchomości i chcesz ją sprzedać lub wynająć McDonald's, prosimy o przesłanie oferty [...]”. Zob. *Franczyza McDonald's*, McDonald's, <https://mcdonalds.pl/o-mcdonalds/faq/> [dostęp: 4 września 2023 r.].

²¹ *McDonald's zarabia nie tylko na sprzedaży hamburgerów*, Money.pl, 8.02.2016, <https://www.money.pl/gospodarka/wiadomosci/arttykul/mcdonalds-zarabia-nie-tylko-na-sprzedazy,29,0,2014749.html#:~:text=Sieć%20>

jednym z największych portfeli nieruchomości komercyjnych na świecie²², co jednocześnie pozwala domniemywać o możliwości zakwalifikowania jej do grona spółek nieruchomościowych, jeśli wszystkie pozostałe kryteria takiej kwalifikacji zostaną spełnione.

Jednym z pierwszych podmiotów w zestawieniu spółek nieruchomościowych są Polskie Koleje Państwowe SA (PKP SA), które mimo że prowadzą główną działalność związaną z transportem kolejowym, są też jednym z największych właścicieli nieruchomości w Polsce. Mają do dyspozycji 100 tys. ha gruntów, 57 tys. budynków i prawie 30 tys. mieszkań pracowniczych²³. Pomimo zwykle przeciętnego bądź złego standardu zasobu spółki atutem jej nieruchomości są lokalizacje. Większość z nich (zwłaszcza mieszkaniowych, stanowiących lokale pracownicze) jest położona w bliskiej okolicy dworców bądź byłych dworców, stąd ich wartość rynkowa nie tylko jest wysoka, lecz także – zwłaszcza w większych ośrodkach miejskich – dynamicznie rośnie. Co jakiś czas pojawiają się przetargi, w których PKP SA sprzedaje posiadane lokale i grunty, by pozyskać nowe środki na inwestycje. Spółka co roku przeprowadza ok. 400 transakcji sprzedaży nieruchomości o łącznej wartości 70–80 mln zł²⁴. To również pozwala domniemywać, że podmiot ten może być zakwalifikowany do spółek nieruchomościowych, jeśli spełnia także pozostałe kryteria.

W grupie spółek nieruchomościowych można by się spodziewać wszystkich podmiotów wchodzących w skład indeksu giełdowego WIG-Nieruchomości. Tak jednak nie jest, gdyż stanowią one zaledwie 38% (wykres 1).

Zgodnie z interpretacją indywidualną dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej (KIS) z 6 maja 2022 r.²⁵ przy obliczaniu wartości bilansowej swoich aktywów deweloper powinien uwzględniać również aktywa obrotowe związane z nieruchomością, takie jak produkty, zapasy i towary, a nie wyłącznie wartość gruntów, budynków, środków trwałych w budowie i inwestycji długoterminowych. Zwiększa to prawdopodobieństwo zakwalifikowania spółek deweloperskich jako nieruchomościowych. Mimo to spośród 21 spółek wchodzących w skład indeksu WIG-Nieruchomości jedynie 8 jest spółkami nieruchomościowymi. Przykładem podmiotu niespełniającego definicji spółki nieruchomościowej jest GTC SA. Jak czytamy na stronie internetowej, GTC Group to wiodący inwestor i deweloper nieruchomości w regionie Europy Środkowo-Wschodniej i Europy Południowo-Wschodniej, skupiający się na nieruchomościach komercyjnych. Obecnie zarządza

McDonald%27s%20jest%20zaliczana%20do%20największych%20posiadaczy%20nieruchomości%20i%20gruntów%20na%20świecie [dostęp: 4 września 2023 r.].

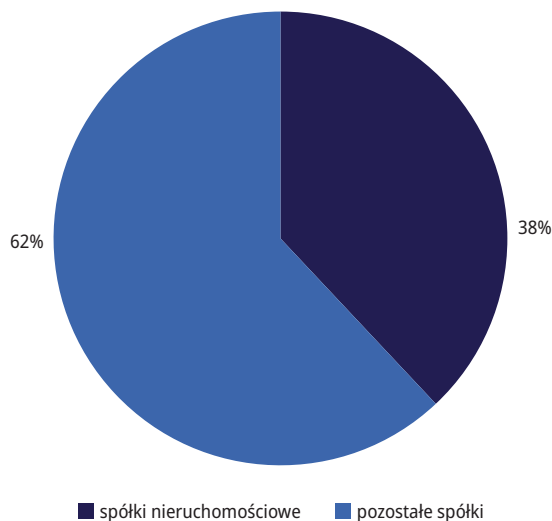
22 *Nieruchomościowe imperium McDonalda*, CirrusCapital.pl, 8.09.2020, <https://cirruscapital.pl/podcast-37-nieruchomosciowe-imperium-mcdonald/> [dostęp: 4 września 2023 r.].

23 *Zakup mieszkania od PKP – jak wziąć udział w przetargu i czy warto?*, ListaPrzetargow.pl, 20.04.2023, <https://listaprzetargow.pl/blog/zakup-mieszkania-od-pkp-jak-wziac-udzial-w-przetargu-i-czy-warto/> [dostęp: 10 września 2023 r.].

24 A. Widera-Cichoń, *Działki, mieszkania, a nawet garaże. PKP sprzedaje nieruchomości*, PortalSamorzadowy.pl, 5.04.2023, <https://www.portalsamorzadowy.pl/inwestycje/dzialki-mieszkania-a-nawet-garaze-pkp-sprzedaje-nieruchomosci,452455.html> [dostęp: 10 września 2023 r.].

25 Pismo z dnia 6 maja 2022 r. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej. 0111-KDIB1-1.4010.523.2021.2.AW. Rozliczenia CIT spółki nieruchomościowej, <https://sip.lex.pl/orzeczenia-i-pisma-urzedowe/pisma-urzedowe/0111-kdib1-1-4010-523-2021-2-aw-rozliczenia-cit-spolki-185193712> [dostęp: 14 września 2023 r.].

Wykres 1. Udział spółek nieruchomościowych w indeksie WIG-Nieruchomości (stan na 31 sierpnia 2023 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie WIG-Nieruchomości oraz wykazu spółek nieruchomościowych zamieszczonego na stronie Ministerstwa Finansów (MF): *Indywidualne dane podatników CIT*, <https://www.gov.pl/web/finanse/2021-bis> [dostęp: 31 sierpnia 2023 r.].

portfelem składającym się z 45 budynków i oferuje ok. 740 000 m² powierzchni biurowej i handlowej do wynajęcia w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Serbii, Chorwacji i Bułgarii, z czego 37% jest położone w Polsce²⁶. Łączna wartość księgowa portfela grupy przekracza 2 mld euro, z czego 822 mln euro to nieruchomości zlokalizowane w Polsce. Przedsiębiorstwo w ramach realizowania swoich projektów wyznacza spółki zależne i przenosi aktywa nieruchomościowe do ich zasobów, samo zaś – zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności – zajmuje się jedynie realizacją projektów budowlanych, robót budowlanych i wykończeniowych. Nie spełnia więc kryteriów definicji spółki nieruchomościowej pomimo obecności w indeksie WIG-Nieruchomości.

Wpływ zasad wyceny spółek nieruchomościowych na współczynnik udziału nieruchomości

Po uwzględnieniu konstrukcji współczynnika udziału nieruchomości już funkcjonujących spółek można dostrzec, że kryterium dotyczące wartości bilansowej aktywów (nieruchomości) jest oparte na wartości księgowej, która w praktyce zależy od:

- podstawy sporządzania sprawozdania finansowego (UoR lub MSSF),
- przyjętej metody wyceny w ramach polityki rachunkowości,

²⁶ O nas, GTC, <https://www.gtcgroup.com/pl/about-us> [dostęp: 11 września 2023 r.].

- subiektywnych założeń przyjętych do wyceny,
- przypisania nieruchomości do jednej z kategorii bilansowych.

Przepisy UoR oraz MSSF dotyczące wyceny poszczególnych kategorii się różnią, a dodatkowo są uzależnione od wyboru jednostki (spółki akcyjnej lub spółki z o.o.) w ramach przyjętej przez nią polityki rachunkowości, stąd w praktyce są możliwe różne kombinacje stosowanych przez dany podmiot zasad wyceny. Zasady te będą wpływały na wartość poszczególnych kategorii bilansowych (a tym samym licznik), jak również na wysokość sumy bilansowej (mianownik współczynnika), a przez to mogą mieć znaczenie dla spełnienia warunku wynikającego z ustawy o CIT. Przykładem wpływu stosowania UoR lub MSSF na wartość sumy bilansowej może być sprawozdanie jednej ze spółek notowanych na GPW, w której po wejściu w życie w 2019 r. przepisów nowego MSSF 16 „Leasing” do wartości aktywów trwałych doliczono prawie miliard złotych (990 660 tys. zł) wynikających z prawa do użytkowania aktywów²⁷, co stanowiło 19,26% sumy bilansowej z dnia poprzedzającego wprowadzenie nowych rozwiązań (tabela 1). Na tym przykładzie można zauważyć różnice w obrazie prezentowanym w sprawozdaniach finansowych sporządzanych według UoR oraz MSSF, gdyż z dużym prawdopodobieństwem należy przyjąć, że umowy najmu powierzchni sklepowych, które były według MSR 17²⁸ traktowane jako leasing operacyjny i których nie wykazywano w ramach aktywów jednostki, tak samo zostałyby zaklasyfikowane według UoR.

Tabela 1. Wpływ zastosowania przepisów MSSF 16 na wybrane pozycje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej LPP SA z dnia 1 stycznia 2019 r. (tys. zł)

Pozycja	Stan na 31.12.2018 (przed korektą)	Korekta MSSF 16	Stan na 1.01.2019 (po korekcie)
Rzeczowe aktywa trwałe	1 155 114	0	1 155 114
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	0	990 660	990 660
Aktywa trwałe	3 067 956	990 660	4 058 616
Razem aktywa	5 143 266	990 660	6 133 926

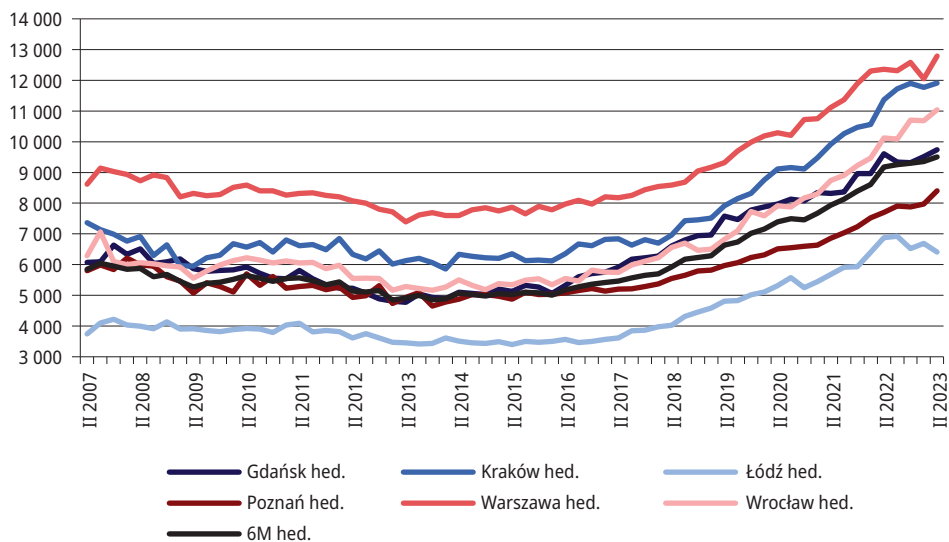
Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji ze sprawozdania finansowego LPP SA na dzień 31 stycznia 2020 r.²⁹, s. 90 oraz noty objaśniającej nr 9, Zmiany stosowanych zasad rachunkowości, Leasing w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej, s. 105, <https://www.lpp.com/relacje-inwestorskie/raporty/raporty-okresowe/> [dostęp: 1 września 2023 r.].

²⁷ Zgodnie z przepisami MSSF 16 kwota ta mogłaby zostać uwzględniona również w wartości środków trwałych, a dopiero w informacji dodatkowej byłyby zawarte informacje o tym, że jest to kwota wynikająca z zawartych umów leasingowych (MSSF 16, par. 47).

²⁸ MSR 17 został zastąpiony przepisami MSSF 16 od 2019 r. Zob. *Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej. Oficjalne dokumenty wydane według stanu na dzień 13 stycznia 2016 r.*, tłum. Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, IFRS Foundation, 2016.

²⁹ W przypadku LPP SA nastąpiła również zmiana roku obrotowego, stąd dane przekształcone w wyniku wprowadzenia przepisów MSSF zostały uwzględnione w roku kończącym się 31 stycznia 2020 r.

Wykres 2. Transakcyjne ceny 1 m² mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie i 6M, korygowane indeksem hedonicznym (hed.)*, w II kwartale 2023 r. (zł/m²)



* cena korygowana indeksem hedonicznym to cena średnia z okresu bazowego mnożona przez indeks hedoniczny (odzwierciedla czystą zmianę ceny, pomija różnice w jakości mieszkania).

Źródło: H. Augustyniak *et al.*, *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2023 r.*, Narodowy Bank Polski, s. 11, <https://nbp.pl/wp-content/uploads/2023/09/Informacja-o-cenach-mieszkan-i-sytuacji-na-ryнку-nieruchomosci-mieszkania-i-komercyjnych-w-Polsce---II-kwartał-2023.pdf> [dostęp: 3 października 2023 r.].

Zgodnie z przepisami MSSF 16 kwota „aktywów z tytułu prawa do użytkowania” mogłaby zostać uwzględniona również w ramach kategorii „środki trwałe”, wtedy dopiero w notach objaśniających byłyby zawarte informacje o tym, że jest to kwota wynikająca z zawartych umów leasingowych, a nie własne środki trwałe³⁰. W takim przypadku nastąpiłby wzrost środków trwałych o 86% (z wartości 1 155 114 tys. zł do 2 145 774 tys. zł).

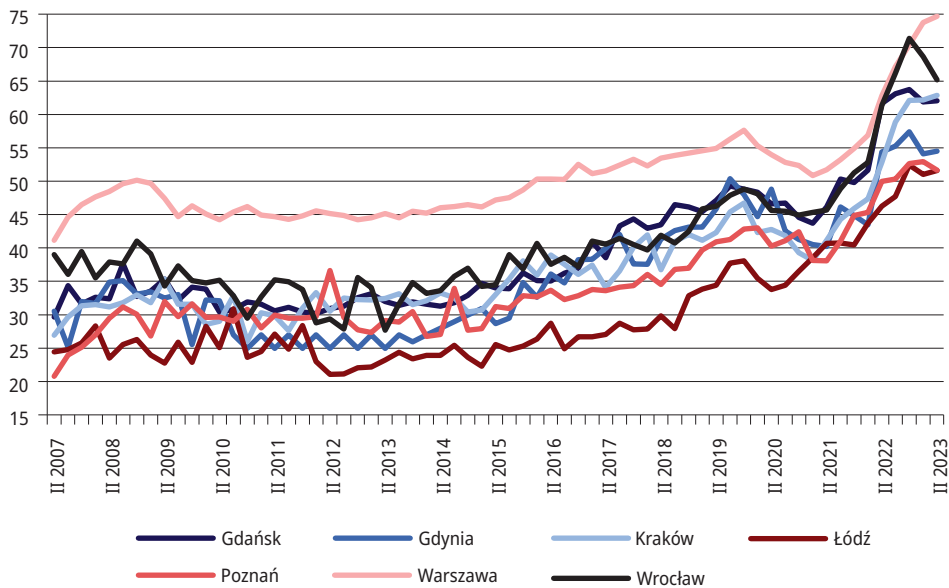
Dalsze różnice w zaprezentowanych w sprawozdaniach finansowych wartościach mogą wynikać z przyjętych przez jednostkę rozwiązań przewidzianych w ramach danego standardu (lub UoR). Przykładem mogą być nieruchomości inwestycyjne, dla których można wybrać model ceny nabycia albo model wartości godziwej. W przypadku zastosowania pierwszego modelu wartość nieruchomości (innych niż grunty) jest w sprawozdaniu finansowym sukcesywnie zmniejszana o odpisy amortyzacyjne, podczas gdy według drugiego modelu na koniec każdego okresu sprawozdawczego jest dokonywana wycena według wartości godziwej, co w długim okresie (przy wzroście cen nieruchomości) powoduje znaczne rozbieżności w kwotach, które mogłyby zostać przypisane do tej samej nieruchomości w każdym z modeli.

³⁰ Taka możliwość została przewidziana przepisami MSSF 16, par. 47.

W tym miejscu warto się zastanowić nad faktycznymi zmianami wartości nieruchomości w długim okresie i nad odpowiedzią na pytanie, czy ich wartość godziwa mogłaby w takiej perspektywie maleć. O ile historycznie wszelkie przejściowe kryzysy na rynku finansowym miały swoje odzwierciedlenie również na rynku nieruchomości, o tyle w długim okresie obserwujemy raczej wzrost wartości nieruchomości rozumianej w kontekście całego rynku (wykres 2).

Do czynników, które mogłyby powodować obniżenie wartości rynkowej nieruchomości, należą w szczególności: stan prawny (w tym niekorzystne zapisy w księdze wieczystej, takie jak wszelkiego rodzaju prawa, roszczenia czy ograniczenia), zmiana przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zmiana warunków zabudowy, wpis nieruchomości do rejestru zabytków czy nawet stan nieruchomości (w przypadku braku remontów – pogarszający się z każdym rokiem). Jednakże w przypadku wycen opartych na przyszłych przepływach pieniężnych można jeszcze mówić o kształtowaniu się rynku najmu (wykres 3), stóp zwrotu i wszelkich uwarunkowaniach rynkowych, które na te przepływy mogą wpływać, takich jak polityka państwa (w tym kredytowa i podatkowa), ewentualne konflikty zbrojne i inne czynniki, w tym katastroficzne.

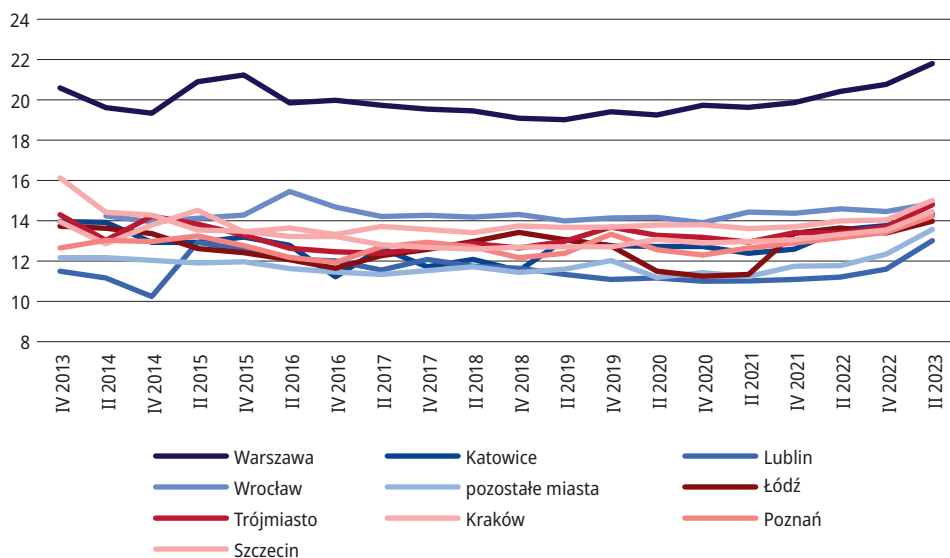
Wykres 3. Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu m² mieszkania na rynku wtórnym na wybranych rynkach w II kwartale 2023 r. (zł/m²/m-c)



Źródło: H. Augustyniak, *op.cit.*, s. 13.

Stabilność rynku jest szczególnie widoczna w przypadku nieruchomości komercyjnych, gdzie na przestrzeni ostatnich 15 lat trudno mówić o spektakularnych wzrostach czynszów (wykres 4), na których opiera się przecież wycena z zastosowaniem podejścia dochodowego.

Wykres 4. Czysze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy A w II kwartale 2023 r. (euro/m²/m-c)



Źródło: H. Augustyniak, *op.cit.*, s. 26.

Kwestią równie istotną, co model wyceny są parametry uwzględniane przy dokonywaniu odpisów amortyzacyjnych: okres i metoda amortyzacji oraz wysokość wartości rezydualnej. Przy ustalaniu i weryfikacji tych kryteriów podmiot dokonuje oceny na podstawie dotychczasowych doświadczeń i oszacowań. Podobnie dzieje się przy ustalaniu odpisów z tytułu utraty wartości.

W tym miejscu warto zauważyć, że zarówno wybór modelu wyceny nieruchomości, jak i przyjęte przez podmiot założenia wyceny mogą zmniejszyć wartość bilansową nieruchomości. W skrajnym przypadku może to zdecydować o tym, że ten podmiot przestaje być spółką nieruchomościową w rozumieniu przepisów podatkowych.

Ograniczenie kwoty amortyzacji podatkowej nieruchomości w spółkach nieruchomościowych

Zmiana ustawy o CIT, która wprowadziła pojęcie spółek nieruchomościowych, narzuciła również tym podmiotom limit kwoty odpisów amortyzacyjnych dla nieruchomości do wysokości „dokonywanych zgodnie z przepisami o rachunkowości odpisów amortyzacyjnych z tytułu zużycia środków trwałych obciążających w danym roku podatkowym wynik finansowy”³¹. Taki

³¹ Art. 15 ust. 6 ustawy o CIT.

kształt przepisów podatkowych budzi wiele wątpliwości. Wykładnia językowa podnoszona przez spółki w zapytaniach o interpretacje indywidualne wskazuje na ograniczenie amortyzacji tylko w przypadku, gdy nieruchomości zostały zakwalifikowane do środków trwałych w rozumieniu przepisów bilansowych, a nie powinna dotyczyć nieruchomości prezentowanych w bilansie w ramach kategorii nieruchomości inwestycyjnych. Decyzje organów skarbowych były jednak niekorzystne dla podatników. Spośród wielu podobnych rozstrzygnięć można zacytować przykładową odpowiedź dyrektora KIS z 10 sierpnia 2022 r., w której wskazano, że w przypadku, gdy wysokość odpisu amortyzacyjnego „osiąga wartość 0, gdyż spółka nie amortyzuje składnika majątkowego na podstawie przepisów o rachunkowości”, spółka nie jest uprawniona do rozpoznania odpisów amortyzacyjnych jako kosztów uzyskania przychodów³². Warto zwrócić uwagę, że w swojej odpowiedzi dyrektor KIS zastąpił „środki trwałe” określeniem „składniki majątku”, co w tym przypadku miało kluczowe znaczenie, gdyż rozszerzyło zakres znaczeniowy i wypaczyło sens pytania.

Ta sytuacja spowodowała, że podatnicy zaczęli rozważać zmianę zasad stosowanych w celach księgowych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych, aby nie narażać się na ograniczenie odpisów amortyzacyjnych dla celów podatkowych.

Analiza sprawozdań finansowych w zakresie nieruchomości inwestycyjnych

Wprowadzenie do badania

Dostrzegając problem wpływu niekorzystnych interpretacji podatkowych na podstawę opodatkowania spółek, a co za tym idzie – możliwej zmiany zasad rachunkowości, w celu wyeliminowania ograniczeń podatkowych w przeprowadzonym badaniu przeanalizowano kwestię wyceny nieruchomości inwestycyjnych w latach 2021–2022 w sprawozdaniach wszystkich spółek nieruchomościowych należących do WIG-Nieruchomości. Jak wynika z wykresu 1, spośród wszystkich spółek z tego indeksu tylko 38% (8 spółek) spełniało kryteria określone dla spółek nieruchomościowych. Na podstawie wyników badań nad strukturą aktywów tych podmiotów

³² Pismo z dnia 10 sierpnia 2022 r. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej. 0113-KDIPT2-3.4011.538.2020.12. AK. Interpretacja indywidualna, <https://interpretacje.gofin.pl/25647/art/0113-kdipt2-34011538202012ak-dyrektor-krajowej-informacji-skarbowej-10-08-2022> [dostęp: 1 września 2023 r.]. Por. pismo z dnia 25 kwietnia 2022 r. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej. 0111-KDIB1-1.4010.107.2022.2.MF. Odpisy amortyzacyjne od nieruchomości niestanowiącej środka trwałego dla celów bilansowych. Interpretacja indywidualna, <https://sip.lex.pl/orzeczenia-i-pisma-urzedowe/pisma-urzedowe/0111-kdib1-1-4010-107-2022-2-mf-odpisy-amortyzacyjne-od-185193266> [dostęp: 1 września 2023 r.] i pismo z dnia 31 marca 2022 r. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej. 0111-KDIB1-1.4010.31.2022.1.JD. Ograniczenie amortyzacji w spółkach nieruchomościowych. Interpretacja indywidualna, <https://sip.lex.pl/orzeczenia-i-pisma-urzedowe/pisma-urzedowe/0111-kdib1-1-4010-31-2022-1-jd-ograniczenie-amortyzacji-w-185190762> [dostęp: 1 września 2023 r.]. Niekorzystne dla spółek decyzje organów skarbowych były cytowane również w artykułach dotyczących tej tematyki: A. Koleśnik, *Amortyzacja nieruchomości inwestycyjnych przez spółki nieruchomościowe*, „Rachunkowość. Pismo Stowarzyszenia Księgowych w Polsce” 2022, nr 7.

stwierdzono, że tylko w przypadku 5 z nich w bilansie została wyodrębniona kategoria nieruchomości inwestycyjnych. Dodatkowo zasady wyceny tych nieruchomości nie są jednolite (tabela 2).

Tabela 2. Zasady wyceny nieruchomości inwestycyjnych w sprawozdaniach spółek nieruchomościowych z WIG-Nieruchomości w 2021 i 2022 r.

Lp.	Nazwa spółki	Wyodrębniona w bilansie* kategoria NI	Zasada wyceny NI w 2021	Zasada wyceny NI w 2022	Uwagi
1.	DOM DEVELOPMENT SA	NIE			
2.	ECHO INVESTMENT SA	TAK	WG	WG	Nieznacząca wartość NI w stosunku do sumy aktywów trwałych
3.	ATAL SA	TAK	WG	WG	Różnice przejściowe wynikające z wyceny NI wskazują na to, że dla celów podatkowych są one amortyzowane
4.	MARVIPOL DEVELOPMENT SA	NIE			
5.	INPRO SA	TAK	CN	CN	Brak ujawnień o WG
6.	RANK PROGRESS SA	TAK	WG	CN	W skonsolidowanym sprawozdaniu wycena NI według WG
7.	LOKUM DEWELOPER SA	NIE			
8.	ELKOP SE	TAK	WG	WG	W 2012 r. zmieniła model wyceny z CN na WG

Objaśnienia: NI – nieruchomości inwestycyjne

WG – model wartości godziwej

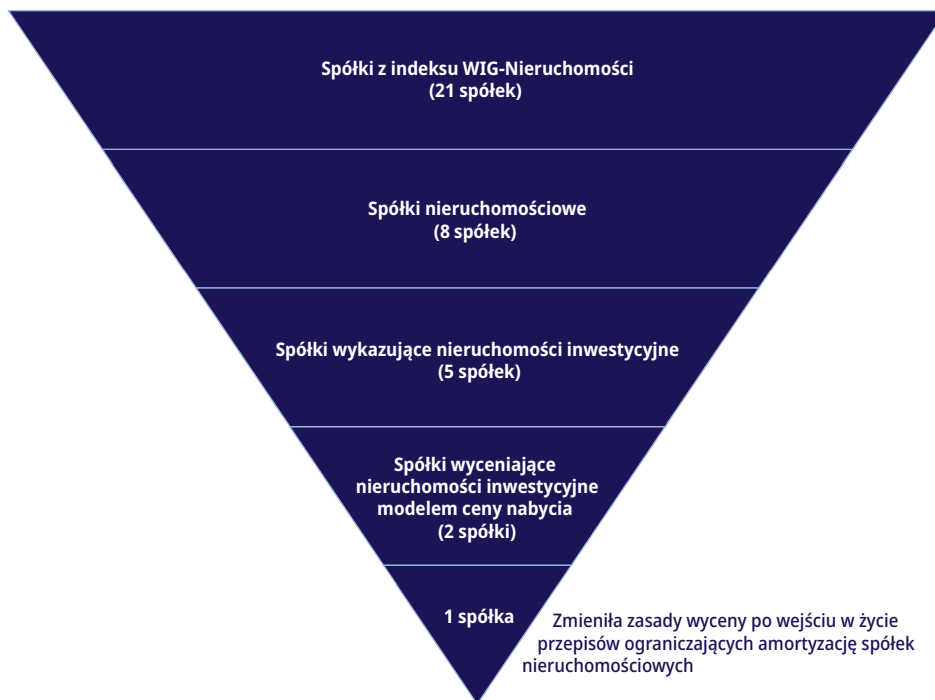
CN – model ceny nabycia (lub kosztu wytworzenia)

* W sprawozdaniach finansowych sporządzanych według MSSF jest to sprawozdanie z sytuacji finansowej.

Źródło: opracowanie własne na podstawie indeksu WIG-Nieruchomości oraz wykazu spółek nieruchomościowych zamieszczonego na stronie Ministerstwa Finansów: MF, *op.cit.* oraz sprawozdań finansowych analizowanych spółek za lata 2021–2022.

W 2021 r. wszystkie spółki z WIG-Nieruchomości, z wyjątkiem INPRO SA, wyodrębniające w bilansie nieruchomości inwestycyjne wyceniały je modelem wartości godziwej (tabela 2). W kolejnym roku, po zmianie zasad dokonanej przez RANK PROGRESS SA, w trzech spółkach wyceniono nieruchomości według wartości godziwej, a w dwóch – według ceny nabycia (ilustracja 1).

Ilustracja 1. Udział spółek nieruchomościowych, które zmieniły zasady wyceny nieruchomości inwestycyjnych w grupie spółek nieruchomościowych spośród spółek z WIG-Nieruchomości (stan na 31 sierpnia 2023 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie spółeksu WIG-Nieruchomości, wykazu spółek nieruchomościowych zamieszczonego na stronie Ministerstwa Finansów: MF, *op.cit.* oraz sprawozdań finansowych analizowanych spółek za lata 2021–2022.

Zmiana polityki rachunkowości w zakresie wyceny nieruchomości inwestycyjnych

Po przeanalizowaniu sprawozdań finansowych z lat 2021–2022 wszystkich spółek nieruchomościowych wchodzących w skład WIG-Nieruchomości na dzień 31 sierpnia 2023 r., które wykazały w sprawozdaniu nieruchomości inwestycyjne, stwierdzono, że jedna ze spółek (RANK PROGRESS SA) dokonała zmiany zasad wyceny nieruchomości inwestycyjnych (ilustracja 2).

Ilustracja 2. Fragment sprawozdania finansowego RANK PROGRESS SA za 2022 r. dotyczący wyceny nieruchomości inwestycyjnych

Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu roku obrotowego, w tym rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty.

W 2022 roku Spółka zmieniła Politykę Rachunkowości w zakresie obowiązujących zasad wyceny aktywów i pasywów. Środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe w nieruchomości **oraz nieruchomości** w budowie na dzień bilansowy są **wyceniane wg cen nabycia** lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe. [...]

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r., natomiast dane porównawcze zostały zaprezentowane na dzień 31 grudnia 2021 r. dla pozycji bilansowych oraz za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. dla pozycji rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych oraz zestawienia zmian w kapitale własnym. W związku ze **zmianą polityki rachunkowości dotyczącej wartości godziwej nieruchomości gruntowych** w niniejszym sprawozdaniu ujęto przekształcone dane porównawcze za rok 2021.

Źródło: Sprawozdanie finansowe RANK PROGRESS SA za rok 2022, nota nr 40, s. 71 i nota nr 1.5, s. 1, <https://rankprogress.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe/> [dostęp: 1 września 2023 r.].

W uzasadnieniu zmiany zasad wyceny nieruchomości inwestycyjnych w RANK PROGRESS SA wskazano na kilka przyczyn takiej decyzji (ilustracja 3).

Ilustracja 3. Fragment sprawozdania finansowego RANK PROGRESS SA za 2022 r. prezentujący uzasadnienie zmiany zasad wyceny nieruchomości inwestycyjnych

Zmiana wynikała ze zmian na rynku nieruchomości (wywołanymi przez inwazję Federacji Rosyjskiej na Ukrainę) oraz zmianami wprowadzonymi ustawami i tym samym **uznano, że adekwatną metodą wyceny nieruchomości inwestycyjnych** w sprawozdaniach Spółki **jest wycena według cen nabycia** lub kosztów wytworzenia [pisownia oryginalna].

Źródło: Sprawozdanie finansowe RANK PROGRESS SA za rok 2022, nota nr 40, s. 72, <https://rankprogress.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe> [dostęp: 1 września 2023 r.].

Spółka przyjęła ostrożnościowe podejście i zmieniła stosowaną dotychczas zasadę wyceny według wartości godziwej na wycenę nieruchomości inwestycyjnych zgodnie z modelem ceny nabycia. Zastanawiające są jednak dwie kwestie. Po pierwsze, takiej samej zmiany nie dokonano na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego, gdzie pozostawiono wycenę nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej (ilustracja 4), choć nic nie wskazuje na to, że spółki z grupy (objęte skonsolidowanym sprawozdaniem) nie byłyby narażone na to samo ryzyko, co jednostka dominująca.

Po drugie, w opisie tej zmiany posłużono się pojęciem nieruchomości gruntowych, które nie podlegają amortyzacji ani dla celów księgowych, ani dla celów podatkowych, choć wśród przyczyn zmian wspomniano m.in. o „zmianach wprowadzonych ustawami”, co sugerowałoby reakcję na zmiany podatkowe dotyczące amortyzacji.

Należy także zauważyć, że skonsolidowane sprawozdanie grupy RANK PROGRESS SA jest sporządzone według przepisów MSSF, a w MSR 40 zawarto odwołanie do treści MSR 8 w za-

Ilustracja 4. Zasady wyceny nieruchomości inwestycyjnych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy RANK PROGRESS SA za 2022 r.

Istotne zasady rachunkowości. Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem **wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych** oraz pochodnych instrumentów finansowych. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych polskich, a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tys. złotych polskich. [...]

Nieruchomości inwestycyjne

[...] Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów w tym okresie, w którym powstały.

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy RANK PROGRESS SA za rok 2022, nota nr 7.10, s. 19 i 20, <https://rankprogress.pl/relacje-inwestorskie/raporty/raporty-okresowe/> [dostęp: 1 września 2023 r.].

kresie zmiany zasad rachunkowości, z którego wynika, że „dobrowolna zmiana zasad (polityki) rachunkowości może być wprowadzona tylko wtedy, jeżeli sprawi ona, że sprawozdania finansowe będą dostarczały bardziej wiarygodnych i przydatnych informacji na temat transakcji [...]”³³. Dodano również, że „jest bardzo mało prawdopodobne, aby zmiana modelu wartości godziwej na model ceny nabycia uczyniła prezentację bardziej przydatną”³⁴. Takich obostrzeń nie zawarło w UoR, która stanowi podstawę sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego RANK PROGRESS SA, co spowodowało, że łatwiej było spółce dokonać takiej zmiany w jednostkowym sprawozdaniu. Z przepisów UoR nie wynika również wymóg podawania w informacji dodatkowej wartości godziwej, stąd tylko w pierwszym roku, gdy spółka przedstawia wpływ zmiany zasad rachunkowości, będzie widoczna ta różnica, a w kolejnych latach rozbieżność między wartością wykazywaną w sprawozdaniu finansowym (wartość początkowa pomniejszona o umorzenie) a wartością godziwą będzie systematycznie się powiększała, co niewątpliwie zmniejszy wartość informacyjną sprawozdania. Dla zobrazowania problemu można pokazać konsekwencje zmiany dokonanej przez RANK PROGRESS SA w 2022 r., gdzie wartość nieruchomości inwestycyjnych z 26 849,5 tys. zł zmniejszono o 16 844,9 tys. zł³⁵ (tabela 3), czyli o 63% ich wartości z końca 2021 r.³⁶

³³ MSR 40, par. 31

³⁴ *Ibidem*.

³⁵ W wyniku odwrócenia wyceny wykorzystano również utworzoną wcześniej rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego, stąd wpływ tej operacji na wynik z lat ubiegłych był mniejszy (13 644,4 tys., co jest widoczne w tabeli 6).

³⁶ Na problem wyceny nieruchomości inwestycyjnych w grupie RANK PROGRESS SA zwrócono również uwagę w artykule dotyczącym zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w latach 2013–2017. Opisano ich dużą zmienność oraz wpływ na wynik finansowy. Autorzy wskazali, że „wyjątkowy w omawianym podmiocie był rok 2017, w którym kwota przeszacowania była ponad 15-krotnie większa od zysku netto”. J. Gierusz, K. Lange, *Oddziaływanie przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej na wynik operacyjny wybranych spółek deweloperskich notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie*, „Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości” 2019, t. 102, nr 158, s. 82.

Tabela 3. Wpływ zmiany zasad wyceny nieruchomości inwestycyjnych w sprawozdaniu finansowym RANK PROGRESS SA za 2022 r. (w tys. zł)

Pozycja aktywów/pasywów	Stan na dzień 31.12.2021 przed korektą	Zmiana	Stan na dzień 31.12.2021 po korekcie
Nieruchomości – korekta wartości godziwej	26 849 570	-16 844 964	10 004 606
Zysk (strata) z lat ubiegłych – korekta wartości godziwej	-142 042 455	-13 644 421	155 686 876
Podatek odroczony rezerwa – korekta wartości godziwej	6 611 453	-3 200 543	3 410 910

Źródło: Sprawozdanie finansowe RANK PROGRESS SA za rok 2022, nota nr 40, s. 72, <https://rankprogress.pl/relacje-inwestorskie/raporty/raporty-okresowe/> [dostęp 1 września 2023 r.].

Wpływ polityki rachunkowości w zakresie nieruchomości inwestycyjnych na wartość odroczonego podatku dochodowego

Jak wspomniano, spółka RANK PROGRESS przy sporządzaniu sprawozdania według przepisów UoR nie miała obowiązku wykazywania w informacji dodatkowej wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

W przypadku pozostałych spółek z indeksu WIG-Nieruchomości, które wyodrębniły w bilansie nieruchomości inwestycyjne i nadal w 2022 r. wyceniają je według wartości godziwej, postanowiono zbadać, jak podmioty te poradziły sobie z problemem limitu amortyzacji podatkowej nieruchomości. W tym celu przeanalizowano noty objaśniające dotyczące zmian wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz noty dotyczące podatku odroczonego. Kategoria podatku odroczonego jest wykorzystywana do zobrazowania w sprawozdaniu finansowym danego okresu podatku dochodowego, który będzie należny w przyszłości w momencie realizacji korzyści z danego składnika aktywów (sprzedaży nieruchomości). Dzięki temu, że kwota podatku odroczonego jest wyliczana na podstawie różnicy między księgową i podatkową wartością nieruchomości, można pośrednio ustalić, jakie były koszty amortyzacji podatkowej.

Należy zauważyć, że stosowanie przez jednostki zamiast modelu ceny nabycia modelu wartości godziwej, w którym nie nalicza się odpisów amortyzacyjnych dla celów księgowych, powoduje nawarstwienie się różnic w wartości księgowej i podatkowej, a tym samym – konieczność naliczania podatku odroczonego od coraz wyższych kwot.

W przypadku, gdy wartość księgowa stanowiąca wartość godziwą w kolejnych latach rośnie (a przynajmniej nie maleje, co odpowiada tendencji długookresowej), wartość podatkowa jest zaś zmniejszana o podatkowe odpisy amortyzacyjne, pojawia się dodatnia różnica przejściowa, która powoduje konieczność naliczenia rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Wzrost wartości rezerwy w danym roku powinien wynikać z przemnożenia stawki podatku przez sumę wzrostu wartości godziwej oraz amortyzacji podatkowej, gdyż o tyle zwiększa się różnica między wartością księgową a wartością podatkową. Po zapoznaniu się ze sprawozdaniami spółek z WIG-Nieruchomości można wskazać różne podejścia do problemu amortyzacji podatkowej nieruchomości inwestycyjnych.

W przypadku spółki ATAL SA wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosła o kwotę wyższą, niż wynikałoby to z samego wzrostu wartości godziwej nieruchomości,

co oznacza, że prawdopodobnie przy ustalaniu wartości podatkowej uwzględniono również zmniejszenie wynikające z amortyzacji podatkowej. Sam wzrost wartości godziwej (*per saldo*) nieruchomości inwestycyjnych za 2022 r. wyniósł 713 tys. zł (tabela 4).

Tabela 4. Zestawienie zmian wartości nieruchomości inwestycyjnych spółki ATAL SA za 2022 r. (tys. zł)

Nieruchomości inwestycyjne	1.01.2022 31.12.2022	1.01.2021 31.12.2021	Uwagi
Wartość brutto na początek okresu	68 988	69 742	Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych w 2022 r. Zwiększenie wartości: + 1 985 Zmniejszenie wartości: – 1 272 Zmiana wartości <i>per saldo</i> : + 713
Zwiększenia	5 138	218	
przeszacowania do wartości godziwej	1 985	218	
inne	3 153		
Zmniejszenia	– 1 272	– 972	
przeszacowania do wartości godziwej	– 1 272	– 972	
Wartość brutto na koniec okresu	72 854	68 988	

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdania finansowego ATAL SA za rok 2022, sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz nota nr 5, s. 4 i 36, <https://ri.atal.pl/raporty-2/#raporty-rocne> [dostęp: 1 września 2023 r.].

Taka wycena powinna spowodować wzrost rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 135,47 tys. zł (713 tys. zł × 19%), a tymczasem rezerwa ta w części wynikającej z wyceny nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 620 tys. (tabela 5), co stanowi 19% kwoty 3263 tys., a nie kwoty 713 tys. zł wynikającej ze sprawozdania.

Tabela 5. Zestawienie sald końcowych oraz zmian w danym roku rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego spółki ATAL SA za 2022 r. (tys. zł)

Odroczony podatek dochodowy Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat	
	stan na 31.12.2022	stan na 31.12.2021	1.01.2022 31.12.2022	1.01.2021 31.12.2021
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	5968	5348	620	184

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdania finansowego ATAL SA za rok 2022, nota nr 27, s. 66, <https://ri.atal.pl/raporty-2/#raporty-rocne> [dostęp: 1 września 2023 r.].

Tym samym różnica między wartością księgową i podatkową nieruchomości inwestycyjnych wzrosła jeszcze o dodatkowe 2550 tys., które zapewne oznaczają amortyzację naliczoną dla celów podatkowych³⁷.

³⁷ 3263 tys. zł – 713 tys. zł = 2550 tys. zł. Zbliżoną kwotą różnicy można ustalić dla 2021 r., gdy nie obowiązywały jeszcze ograniczenia w amortyzacji podatkowej.

Wartości ustalone na podstawie przeprowadzonej analizy wskazują na to, że spółka nie przyjęła niekorzystnej dla siebie interpretacji ani nie zaprzestała naliczania amortyzacji dla celów podatkowych. Z innej noty wynika jednak, że zarządzający mają świadomość niepewności podatkowej wynikającej nie tylko ze zmian przepisów, lecz także ze „sposobu dokonywania ich wykładni przez organy podatkowe i sądy administracyjne” (ilustracja 5).

Ilustracja 5. Fragmenty noty objaśniającej dotyczącej ustalania podatku bieżącego i odroczonego spółki ATAL SA za 2022 r.

Polskie przepisy prawa podatkowego dotyczące między innymi rozliczeń w obszarze podatku od towarów i usług, podatku dochodowego czy też ubezpieczeń społecznych podlegają częstym modyfikacjom. Zmiany dotyczą nie tylko brzmienia poszczególnych regulacji, lecz również sposobu dokonywania ich wykładni przez organy podatkowe i sądy administracyjne. Na uwagę zasługuje dodatkowo również kwestia coraz częstszego posługiwania się przez ustawodawcę niejednoznaczными pojęciami i nieostryimi definicjami, które finalnie mają fundamentalne znaczenie dla stosowania poszczególnych regulacji. Elementy te prowadzą w praktyce do daleko idących trudności w stosowaniu regulacji prawa podatkowego, w szczególności niejednokrotnie braku możliwości uzyskania zarówno ze strony organów podatkowych, jak i doradców podatkowych jednoznacznych wytycznych co do sposobu postępowania, który zapewniłby pewność co do poprawności dokonywanych rozliczeń podatkowych. Rozliczenia podatkowe pozostają przy tym jednym z obszarów, które mogą być przedmiotem kontroli organów państwa, które to uprawnione są do nakładania kar i grzywien, a ewentualne dodatkowe zobowiązania podatkowe powstałe w ocenie takich organów kontrolnych muszą być regulowane wraz z odsetkami.

Źródło: sprawozdanie finansowe ATAL SA za rok 2022, nota 3.24, s. 30, <https://ri.atal.pl/raporty-2/#raporty-roczne> [dostęp: 1 września 2023 r.].

Spośród spółek z indeksu WIG-Nieruchomości, które wyodrębniły w bilansie nieruchomości inwestycyjne i wyceniają je w 2022 r. według wartości godziwej, pozostały do przeanalizowania sprawozdania finansowe dwóch podmiotów: ECHO INVESTMENT SA oraz ELKOP SE.

W przypadku pierwszej spółki nie tylko nieruchomości inwestycyjne nie miały znaczącego udziału w aktywach spółki w 2022 r. (stanowiły odpowiednio 0,0204% aktywów trwałych oraz 0,0143% całkowitej kwoty aktywów), lecz także w ostatnich latach nie wystąpiły żadne zmiany wartości tych nieruchomości ani nie zmieniła się wartość wynikającego z tego tytułu podatku odroczonego (tabela 6). Nie może dziwić, że w tej sytuacji spółka nie zajęła się problemem limitu amortyzacji w swoim sprawozdaniu.

W przypadku drugiej ze spółek, ELKOP SE, udział nieruchomości inwestycyjnych w jej aktywach w 2022 r. był ogromny (stanowiły one odpowiednio 99,28% aktywów trwałych oraz 96,70% całkowitej kwoty aktywów).

Po dokonaniu analogicznego porównania zmian wartości nieruchomości inwestycyjnych i różnic przejściowych przekładających się na kwoty podatku odroczonego jak w przypadku spółki ATAL SA również można dojść do wniosku, że spółka ELKOP SE dokonuje odpisów amortyzacyjnych dla celów podatkowych, gdyż zwiększyła rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego o wyższą kwotę niż ta, która wynikałaby z samej wyceny bilansowej nieruchomości (tabela 7).

Tabela 6. Fragmenty not objaśniających dotyczące zmian stanu wartości nieruchomości inwestycyjnych (w tys. zł) oraz zmian stanu aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego spółki ECHO INVESTMENT SA za 2022 r. (tys. zł)

Kategoria	1.01–31.12.2022	1.01–31.12.2021
Wartość inwestycji w nieruchomości na początek okresu	445	2 212
Zmniejszenia	–	(1 767)
– z tytułu sprzedaży	–	(1 767)
Wartość inwestycji w nieruchomości na koniec okresu	445	445
Stan aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu	(16 677)	(19 534)
instrumenty finansowe	(2 271)	308
nieruchomości inwestycyjne	513	513

Źródło: sprawozdanie finansowe ECHO INVESTMENT SA za rok 2022, noty nr 3A, s. 18 i 14G, s. 57, <https://www.echo.com.pl/s,44,raporty.html?year=0&cid=1> [dostęp: 1 września 2023 r.].

Tabela 7. Fragmenty not objaśniających dotyczące zmian wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz podatku odroczonego spółki ELKOP SE za 2022 r. (tys. zł)

Nieruchomości inwestycyjne	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021	Uwagi
Wartość na początek okresu:	117 537	111 992	Zmiany wartości NI w 2022 r. zwiększenie wartości: + 9 348 × 19%
– modernizacja	3 010	1 070	
– wycena nieruchomości	9 348	4 475	
– sprzedaż	–	–	
Wartość na koniec okresu	129 895	117 537	Przewidywane zwiększenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego: = 1 776
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021	Faktyczne zwiększenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego: 1 975 Różnica: 199
Stan na początek okresu:	9 646	8 488	
Zwiększenia odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu różnic przejściowych			
– z wyceny nieruchomości	1 975	1 158	
Zmniejszenia			
– z wyceny nieruchomości	–	–	
Wartość na koniec okresu	11 621	9 646	

Źródło: sprawozdanie finansowe ELKOP SE za rok 2022, noty objaśniające nr 3, s. 28 i 19*, s. 39, <https://elkop.pl/raport-roczny-rr-2022-2/> [dostęp: 1 września 2023 r.].

* W tym samym sprawozdaniu, w nocie objaśniającej dotyczącej pozostałych przychodów operacyjnych (nota nr 24), wskazano inną wartość przychodów z wyceny nieruchomości inwestycyjnych: 8934 tys. zł.

Mimo pojawiających się wątpliwości co do zmienionych przepisów podatkowych spółka nie podjęła decyzji o zmianie metod wyceny nieruchomości inwestycyjnych³⁸. W tym przypadku może to wynikać z faktu, że w 2012 r. zmieniła metodę wyceny nieruchomości inwestycyjnych z modelu ceny nabycia na model wartości godziwej. W tej sytuacji trudno byłoby znaleźć uzasadnienie ponownej zmiany na model ceny nabycia. Spółka, pomimo tak dużego udziału nieruchomości inwestycyjnych, nie wskazała również konkretnych przepisów podatkowych, które mogłyby stanowić dla niej problem. W informacji dodatkowej zawarto jedynie ogólny zapis wskazujący na ryzyko wynikające z niestabilności polskiego systemu podatkowego (ilustracja 6).

Ilustracja 6. Fragmenty not objaśniających ze sprawozdania finansowego spółki ELKOP SE za 2022 r.

Ryzyko niestabilności polskiego systemu prawnego

Częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji prawa, w szczególności prawa podatkowego, niosą za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem prawnym, w jakim Emitent działa. Przyszłe zmiany przepisów prawa mogą mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na działalność Emitenta i osiągnane przez niego wyniki finansowe.

Źródło: sprawozdanie finansowe ELKOP SE za rok 2022, <https://elkop.pl/raport-roczny-rr-2022-2/> [dostęp: 1 września 2023 r.], nota nr IV. „Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu emitent jest na nie narażony”, s. 63.

Podsumowanie

W przeprowadzonej analizie wskazano na duże spektrum problemów, z którymi mierzą się spółki, a w konsekwencji również odbiorcy sprawozdań finansowych. W obecnej sytuacji trudno byłoby stwierdzić, czy bezpieczniej zachowała się spółka, która „ostrożnościowo” zmieniła model wartości godziwej na model ceny nabycia i obniżyła o 16 mln wartość bilansową nieruchomości inwestycyjnych, czy te podmioty, które nie uległy presji niekorzystnych interpretacji indywidualnych dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej – tym bardziej że po licznych niekorzystnych interpretacjach indywidualnych sprawa podatkowych odpisów amortyzacyjnych od nieruchomości inwestycyjnych trafiła do wojewódzkich sądów administracyjnych. W 2023 r. wojewódzkie sądy administracyjne w Warszawie i Poznaniu wydały pierwsze wyroki, w których przyznano rację spółkom niezgadającym się na pozbawienie ich dalszej możliwości naliczania odpisów amortyzacyjnych od nieruchomości inwestycyjnych³⁹. Co istotne, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w uzasadnieniach wyroków uchylających zaskarżone interpretacje powołał się w pierwszej kolejności na wykładnię językową, która prowadzi do wniosku, że ograniczenie wprowadzone przez ustawodawcę nie dotyczy nieruchomości inwestycyjnych. Wskazał również

³⁸ Co ciekawe, w sprawozdaniu tej spółki wycena nieruchomości jest jedyną przyczyną zmiany stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

³⁹ Wyrok WSA w Poznaniu z 1 lutego 2023 r., sygn. I SA/PO 752/22; wyroki WSA w Poznaniu z 10 lutego 2023 r.: sygn. I SA/Po 790/22 oraz I SA/Po 795/22; wyroki WSA w Warszawie z 31 stycznia 2023 r.: sygn. III SA/Wa 1788/22, III SA/Wa 2356/22 i III SA/Wa 2355/22.

na kwestię, która zdaniem autorek jest fundamentalna, mianowicie – autonomię prawa podatkowego i bilansowego⁴⁰. Problem ten w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie wskazano w kontekście dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ale zdaniem autorek należy spojrzeć na niego szerzej.

Po pierwsze, już w samej konstrukcji definicji spółek nieruchomościowych – jak wskazano w artykule – odwołano się do wartości bilansowych nieruchomości i porównano je z sumą bilansową. Obie wartości zależą od wielu czynników określonych w przepisach rachunkowości (podstawa prawna sporządzania sprawozdania, przyjęte zasady wyceny, konkretne – subiektywne – założenia w ramach wybranego modelu wyceny oraz klasyfikacja bilansowa). Można tym samym podsumować, że spełnienie kryteriów określonych w definicji nie w pełni zależy od obiektywnych czynników. Ponadto spółki, dla których wartości współczynnika są „bliskie granicy”, mogą rozważać zmianę przyjętych zasad wyceny, tak by celowo uzyskiwać wartości, które nie powodują przekroczenia współczynnika, co mogłoby być dla nich korzystniejsze podatkowo.

Po drugie, w przypadku podmiotów, które mają wysoką wartość określonego w przepisach podatkowych współczynnika i nie mogą uniknąć zaklasyfikowania do kategorii spółek nieruchomościowych, będzie istotna przyjęta dla celów bilansowych zasada wyceny oraz jej parametry, gdyż może ona wpływać na wysokość kosztów podatkowych. Sytuacja taka zaistnieje zarówno w przypadku niekorzystnych interpretacji podatkowych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych (na koniec 2023 r. wyroki wojewódzkich sądów administracyjnych jeszcze się nie uprawomocniły), jak i wówczas, gdy limit miałby dotyczyć nieruchomości zaliczonych do środków trwałych, które dla celów księgowych są amortyzowane wolniej niż dla celów podatkowych.

W badaniu wykazano, że jedna z 21 spółek (4,7%) wchodzących w skład WIG-Nieruchomości dokonała w 2022 r. w jednostkowym sprawozdaniu finansowym zmiany zasad wyceny nieruchomości inwestycyjnych, mimo że rozwiązania takiego nie zastosowała w sprawozdaniu skonsolidowanym. Na tej podstawie można wnioskować, że obecne rozwiązania podatkowe nie tylko mogą skłaniać do odchodzenia od wyceny nieruchomości inwestycyjnych modelem wartości godziwej na rzecz kosztu historycznego, lecz także stanowią krok wstecz w zakresie autonomii prawa bilansowego i podatkowego. Stanowienie przepisów podatkowych odwołujących się do wartości wynikających z prawa bilansowego jest zaskakujące, gdyż kwestia autonomii obu praw była od 1995 r. postrzegana jako sukces naszego prawodawstwa⁴¹. Jak wskazywała H. Litwińczuk, „uchwalenie ustawy o rachunkowości miało również wpływ na wy-

40 W literaturze przedmiotu wskazuje się, że „rozbieżności interpretacyjne w zakresie przepisów prawa podatkowego należą do najczęściej występujących w systemie prawa”. Pojawiają się zarówno w poglądach organów podatkowych, jak i w orzecznictwie sądowym. Por. K. Kunowska, K. Kunowski, *Interpretacja podatkowa – oręż czy tarcza?* [w:] *Interpretacje podatkowe a finanse przedsiębiorstw*, red. T. Famulska, Difin, Warszawa 2013, s. 74.

41 Por. E. Walińska, *Rachunkowość podatków odroczonych*, Fundacja Rozwoju Rachunkowości w Polsce, Warszawa 2003, s. 13; I. Olchowicz, M. Jamroz, *Rachunkowość podatkowa. Analiza w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych*, Difin, Warszawa 2020, s. 41.

rażne rozgraniczenie prawa bilansowego i prawa podatkowego⁴². Zaznaczyła jednocześnie, że „rachunkowość nie może być podporządkowana celom podatkowym, gdyż jej nadrzędnym zadaniem jest przedstawienie jasnego i rzetelnego obrazu sytuacji majątkowej i finansowej podmiotów gospodarczych⁴³. Po uwzględnieniu powyższych uwag należy rozważyć zmianę przepisów podatkowych, tak aby nie stwarzały zachęty do ingerowania w realizację koncepcji *true and fair view*.

Bibliografia

- Augustyniak H., Derkacz A., Gałaszewska K., Jakubowski A., Łaszek J., Olszewski K., Mikołajczyk Ł., Stołecka A., Tyszkiewicz R., Waszczuk J., Zaczek M., *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2023 r.*, Narodowy Bank Polski, <https://nbp.pl/wp-content/uploads/2023/09/Informacja-o-cenach-mieszkan-i-sytuacji-na-ryнку-nieruchomosci-mieszkania-y-w-i-komercyjnych-w-Polsce---II-kwartal-2023.pdf>.
- Gierusz J., Lange K., *Oddziaływanie przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej na wynik operacyjny wybranych spółek deweloperskich notowanych na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie*, „Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości” 2019, t. 102, nr 158.
- Hołda A., *Determinanty ustalania wartości godziwej w rachunkowości w kontekście kryzysów finansowych*, „Nierówności Społeczne a Wzrost Gospodarczy” 2013, nr 30.
- Hońko S., *Inwestycje w nieruchomości w polskim prawie bilansowym. Mało zobowiązań, dużo swobody*, „Rachunkowość. Pismo Stowarzyszenia Księgowych w Polsce” 2015, nr 1.
- Hońko S., *Ustalanie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych metodą dochodową na przykładzie sprawozdań finansowych grupy kapitałowej GTC*, „Studia Ekonomiczne” 2012, nr 126 [Za i przeciw wartości godziwej w rachunkowości. Problemy stosowania i wykorzystania wartości godziwej].
- Ignatowski R., *MSSF a ustawa o rachunkowości. Nieruchomości inwestycyjne*, „Rachunkowość. Pismo Stowarzyszenia Księgowych w Polsce” 2014, nr 6.
- International GAAP, *Generally Accepted Accounting Practice under International Financial Reporting Standards*, Wiley, 2019.
- Koleśnik A., *Amortyzacja nieruchomości inwestycyjnych przez spółki nieruchomościowe*, „Rachunkowość. Pismo Stowarzyszenia Księgowych w Polsce” 2022, nr 7.
- Kunowska K., Kunowski K., *Interpretacja podatkowa – oręż czy tarcza? [w:] Interpretacje podatkowe a finanse przedsiębiorstw*, red. T. Famulska, Difin, Warszawa 2013.
- Litwińczuk H., *Prawo bilansowe*, Wydawnictwo „Kik” Konieczny i Kruszewski, Warszawa 1995.
- Olchowicz I., Jamróży M., *Rachunkowość podatkowa. Analiza w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych*, Difin, Warszawa 2020.
- Romanowski K., *Praktyczne problemy wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartości rynkowej*, „Rachunkowość. Pismo Stowarzyszenia Księgowych w Polsce” 2015, nr 7.
- Walińska E., *Rachunkowość podatków odroczonej*, Fundacja Rozwoju Rachunkowości w Polsce, Warszawa 2003.

42 H. Litwińczuk, *Prawo bilansowe*, Wydawnictwo „Kik” Konieczny i Kruszewski, Warszawa 1995, s. 17.

43 *Ibidem*.

Akty prawne i dokumenty

Międzynarodowe Standardy Rachunkowości 1994, Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, Warszawa 1994.

Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) 2004, t. 2, IASB, Londyn 2004.

Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej. Oficjalne dokumenty wydane według stanu na dzień 13 stycznia 2016 r., tłum. Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, IFRS Foundation, 2016.

Pismo z dnia 31 marca 2022 r. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej. 0111-KDIB1-1.4010.31.2022.1.JD. Ograniczenie amortyzacji w spółkach nieruchomościowych. Interpretacja indywidualna, <https://sip.lex.pl/orzeczenia-i-pisma-urzedowe/pisma-urzedowe/0111-kdib1-1-4010-31-2022-1-jd-ograniczenie-amortyzacji-w-185190762>.

Pismo z dnia 25 kwietnia 2022 r. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej. 0111-KDIB1-1.4010.107.2022.2.MF. Odpisy amortyzacyjne od nieruchomości niestanowiącej środka trwałego dla celów bilansowych. Interpretacja indywidualna, <https://sip.lex.pl/orzeczenia-i-pisma-urzedowe/pisma-urzedowe/0111-kdib1-1-4010-107-2022-2-mf-odpisy-amortyzacyjne-od-185193266>.

Pismo z dnia 6 maja 2022 r. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej. 0111-KDIB1-1.4010.523.2021.2.AW. Rozliczenia CIT spółki nieruchomościowej. Interpretacja indywidualna, <https://sip.lex.pl/orzeczenia-i-pisma-urzedowe/pisma-urzedowe/0111-kdib1-1-4010-523-2021-2-aw-rozliczenia-cit-spolki-185193712>.

Pismo z dnia 10 sierpnia 2022 r. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej. 0113-KDIPT2-3.4011.538.2020.12.AK. Interpretacja indywidualna, <https://interpretacje.gofin.pl/25647/art/0113-kdipt2-34011538202012ak-dyrektor-krajowej-informacji-skarbowej-10-08-2022>.

Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. 2022, poz. 2587).

Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. 2023, poz. 120).

Ustawa z dnia 29 października 2021 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2021, poz. 2105).

Orzecznictwo

Wyrok WSA w Poznaniu z 1 lutego 2023 r., sygn. I SA/Po 752/22.

Wyrok WSA w Poznaniu z 10 lutego 2023 r., sygn. I SA/Po 790/22.

Wyrok WSA w Poznaniu z 10 lutego 2023 r., sygn. I SA/Po 795/22.

Wyrok WSA w Warszawie z 31 stycznia 2023 r., sygn. III SA/Wa 1788/22.

Wyrok WSA w Warszawie z 31 stycznia 2023 r., sygn. III SA/Wa 2356/22.

Wyrok WSA w Warszawie z 31 stycznia 2023 r., sygn. III SA/Wa 2355/22.

Strony internetowe

Franczyza McDonald's, McDonald's, <https://mcdonalds.pl/o-mcdonalds/faq/>.

Indywidualne dane podatników CIT, Ministerstwo Finansów, <https://www.gov.pl/web/finanse/2021-bis>.

Komitet Standardów Rachunkowości. Prace Komitetu, Ministerstwo Finansów, <https://www.gov.pl/web/finanse/prace-komitetu-ksr>.

McDonald's zarabia nie tylko na sprzedaży hamburgerów, Money.pl, 8.02.2016, <https://www.money.pl/gospodarka/wiadomosci/arttykul/mcdonalds-zarabia-nie-tylko-na-sprzedazy,29,0,2014749.html#:~:text=Sieć%20>

McDonald%27s%20jest%20zaliczana%20do%20największych%20posiadaczy%20nieruchomości%20i%20gruntów%20na%20Świecie.

Nieruchomościowe imperium McDonalda, CirrusCapital.pl, 8.09.2020, <https://cirruscapital.pl/podcast-37-nieruchomosciowe-imperium-mcdonald/>.

O nas, GTC, <https://www.gtcgroup.com/pl/about-us>.

Sprawozdanie finansowe ATAL SA za rok 2021, <https://ri.atal.pl/raporty-2/#raporty-roczne>.

Sprawozdanie finansowe ATAL SA za rok 2022, <https://ri.atal.pl/raporty-2/#raporty-roczne>.

Sprawozdanie finansowe DOM DEVELOPMENT SA za rok 2021, <https://inwestor.domd.pl/pl/raporty-roczne/>.

Sprawozdanie finansowe DOM DEVELOPMENT SA za rok 2022, https://inwestor.domd.pl/pl/file/dom_2022-12-31_pl.xhtml.

Sprawozdanie finansowe ECHO INVESTMENT SA za rok 2021, <https://www.echo.com.pl/s,44,raporty.html?year=0&cid=1>.

Sprawozdanie finansowe ECHO INVESTMENT SA za rok 2022, <https://www.echo.com.pl/s,44,raporty.html?year=0&cid=1>.

Sprawozdanie finansowe ELKOP SE za rok 2021, <https://elkop.pl/raport-roczny-r-2021/>.

Sprawozdanie finansowe ELKOP SE za rok 2022, <https://elkop.pl/raport-roczny-rr-2022-2/>.

Sprawozdanie finansowe INPRO SA za rok 2021, <https://www.inpro.com.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe/raport-roczny-2021>.

Sprawozdanie finansowe INPRO SA za rok 2022, <https://www.inpro.com.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe/raport-roczny-2022>.

Sprawozdanie finansowe MARVIPOL SA za rok 2021, <https://www.marvipol.pl/relacje/raporty/raporty-okresowe/>.

Sprawozdanie finansowe MARVIPOL SA za rok 2022, <https://www.marvipol.pl/relacje/raporty/raporty-okresowe/>.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej, sprawozdanie finansowe LPP SA na dzień 31.01.2020, <https://www.lpp.com/relacje-inwestorskie/raporty/raporty-okresowe/>.

Sprawozdanie finansowe RANK PROGRESS SA za rok 2021, <https://rankprogress.pl/relacje-inwestorskie/raporty/raporty-okresowe/>.

Sprawozdanie finansowe RANK PROGRESS SA za rok 2022, <https://rankprogress.pl/relacje-inwestorskie/raporty/raporty-okresowe/>.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy RANK PROGRESS SA za rok 2021, <https://rankprogress.pl/relacje-inwestorskie/raporty/raporty-okresowe/>.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy RANK PROGRESS SA za rok 2022, <https://rankprogress.pl/relacje-inwestorskie/raporty/raporty-okresowe/>.

Widera-Cichoń A., *Działki, mieszkania, a nawet garaże. PKP sprzedaje nieruchomości*, Portal Samorządowy, 5.04.2023, <https://www.portalsamorzadowy.pl/inwestycje/dzialki-mieszkania-a-nawet-garaze-pkp-sprzedaje-nieruchomosci,452455.htm>.

Zakup mieszkania od PKP – jak wziąć udział w przetargu i czy warto?, ListaPrzetargow.pl, 20.04.2023, <https://lista-przetargow.pl/blog/zakup-mieszkania-od-pkp-jak-wziac-udzial-w-przetargu-i-czy-warto/>.