

**Departament Rachunkowości i Rewizji
Finansowej**

DR1.5101.145.2.2019

Pan
Mieczysław Grodzki
Prezes Zarządu
Krajowej Rady Spółdzielczej
ul. Jasna 1
00-013 Warszawa

Szanowny Panie Prezesie,

w związku z pismem znak: L.dz. LD – 51/420/2019/EH dotyczącym wyjaśnienia stosowania art. 9 ust. 6 ustawy z dnia 20.07.2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2019r. poz. 916), Departament Rachunkowości i Rewizji Finansowej (dalej Departament DR) uprzejmie informuje, co następuje.

Departament DR podtrzymuje swoje stanowisko zawarte w piśmie znak: DR1.5101.145.2019 z dnia 26.06.2019r. Stanowisko to wskazuje kierunkowe podejście do ewidencji opłat związanych z przedmiotowym przekształceniem i jest kompatybilne z brzmieniem ww. przepisu art. 9 ust. 6. Dodatkowo należy wskazać, że spółdzielnie mieszkaniowe jako jednostki stosujące regulacje ustawy z dnia 29.09.1994r o rachunkowości (Dz. U. z 2019r. poz. 351 ze zm.) zobligowane są do przestrzegania nadrzędnych zasad rachunkowości m.in. zasady współmierności przychodów i kosztów (art. 6 ust. 2). W myśl zasady tej dla zapewnienia współmierności przychodów i związanych z nimi kosztów do aktywów lub pasywów danego okresu sprawozdawczego zaliczane będą koszty lub przychody dotyczące przyszłych okresów oraz przypadające na ten okres sprawozdawczy koszty, które jeszcze nie zostały poniesione.

Zgodnie z podejściem zaprezentowanym przez Departament DR we wspomnianej korespondencji, przy opracowywaniu pełnego rozwiązania ewidencyjnego opłat przekształceniowych do ujęcia w księgach rachunkowych spółdzielni mieszkaniowej, powinna zostać uwzględniona ww. zasada współmierności przychodów i kosztów.

A zatem w powyższej sytuacji - w naszej opinii – wskazane jest zastosowanie postanowień art. 41 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Oznacza to, że opłata przekształceniowa byłaby wówczas ujmowana na koncie rozliczeń międzyokresowych przychodów. W momencie przekwalifikowania spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność (w momencie wykupu) nastąpiłoby wykonanie odpowiedniej części przyszłego świadczenia ujętego uprzednio na koncie „Rozliczeń międzyokresowych przychodów” poprzez zaliczenie w pozostałe przychody operacyjne. Miałoby to miejsce równoległe do ujęcia kosztu powstałego przy rozchodzie z ewidencji księgowej odpowiedniej ułamkowej części gruntu. A zatem opłaty, o których mowa w ww. art. 9 ust. 6 ustawy z dnia 20.07.2018r. do czasu przekształcenia prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu ujęte byłyby na koncie „Rozliczeń międzyokresowych przychodów”.

Dodatkowo odnosząc się do rozwiązania zaprezentowanego w Państwa piśmie, Departament DR nie podziela poglądu funduszowego ujęcia skutków przekształcenia prawa użytkowania

wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, bowiem ustawa z dnia 15.12.2000r.o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018r. , poz. 845 ze zm.) nie daje możliwości zwiększenia wkładu mieszkalnego/ budowlanego z powyższego tytułu. Ponadto zaprezentowane w piśmie ujęcie kosztów w księgach rachunkowych spółdzielni mieszkaniowych jest niezgodne z treścią ekonomiczną ewidencji ww. skutków przekształcenia - spółdzielnia mieszkaniowa nie ponosi kosztów, ujęty grunt nie podlega amortyzacji.

Jednocześnie wskazujemy, że – zgodnie z art. 4 ust. 5 ustawy o rachunkowości – kierownik jednostki ponosi odpowiedzialność za wykonywanie obowiązków w zakresie rachunkowości określonych ustawą, w tym rzetelnego prowadzenia ksiąg rachunkowych.

Z poważaniem,

Justyna Adamczyk
Dyrektor Departamentu Rachunkowości
i Rewizji Finansowej

/- podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym /

Klauzula Informacyjna Ministra Finansów dotycząca przetwarzania danych osobowych znajduje się na stronie internetowej Ministerstwa Finansów pod adresem: www.mf.gov.pl/ministerstwo-finansow/klauzula-informacyjna-ministra-finansow