

**PROJEKT ZAKRESU STANOWISKA KOMITETU STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI
W SPRAWIE UJĘCIA, WYCENY I PREZENTACJI PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW
ORAZ GRUNTÓW ODDANYCH W WIECZYSTE UŻYTKOWANIE**

1. Cel stanowiska – wyjaśnienie wątpliwości dotyczących stosowania przepisów o rachunkowości w odniesieniu do ujęcia, wyceny i prezentacji w sprawozdaniu finansowym:
 - a. prawa wieczystego użytkowania gruntów – u użytkowników wieczystych,
 - b. gruntów oddanych w wieczyste użytkowanie – w jednostkach sektora publicznego wykonujących uprawnienia właścicielskie w odniesieniu do tych gruntów.

(Przedstawienie problemu poprzez wskazanie rozbieżności w praktyce (w tym na podstawie analizy pokazującej przyjęte polityki rachunkowości w odniesieniu do powyższego w sprawozdaniach finansowych miast powyżej 150 tys. mieszkańców na przestrzeni ostatnich 3-5 lat oraz w przypadku gdy biegły rewident zajął odmienne stanowisko np. poprzez modyfikację opinii biegłego rewidenta pokazanie również tych stanowisk), różne ujęcie (ewidencja pozabilansowa, grunty, nieruchomości inwestycyjne, przyszłe przepływy pieniężne) i spowodowany tym brak porównywalności sprawozdań finansowych, w szczególności sprawozdań finansowych jst, wykluczenie tematu ujęcia gruntów Skarbu Państwa od strony właściciela ze względu na brak wymogów prawnych odnośnie sporządzania sprawozdania Skarbu Państwa.)

2. Krótkie przedstawienie stanu prawnego w odniesieniu do prawa wieczystego użytkowania gruntów ze szczególnym wskazaniem kwestii mogących mieć wpływ na ujęcie prawa oraz będących jego podstawą gruntów w rachunkowości.

(W szczególności przedstawienie praw i obowiązków stron umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, ustanowienie prawa wieczystego użytkowania, opłaty, wygaśnięcie prawa wieczystego użytkowania.)

3. Ujęcie prawa wieczystego użytkowania gruntów w księgach rachunkowych użytkownika wieczystego, jego wycena oraz prezentacja w sprawozdaniu finansowym.

(W szczególności odniesienie się do następujących kwestii:

- Ujęcie na moment stania się użytkownikiem wieczystym (opis ogólnej reguły ujęcia składnika aktywów i ewentualnie zobowiązania z tytułu przyszłych opłat) oraz rozpatrzenie tego w specyficznych sytuacjach (PWUG przyznane bezpośrednio jednostce przez jst, prawo nabyte od strony trzeciej jako pojedynczy składnik aktywów, prawo nabyte jako jeden z elementów wieloelementowego nabycia aktywów i zobowiązań (np. nabycie PWUG i budynku) oraz nabycie w drodze przejęcia działalności gospodarczej (poprzez zakup zorganizowanej części przedsiębiorstwa, aport rzeczowy, połączenie jednostek gospodarczych rozliczane metodą nabycia lub w przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego – nabycie jednostki zależnej, współzależnej) a także nabycie nieodpłatne.

- Klasyfikacja PWUG w bilansie oraz zasady zmiany tej klasyfikacji.

- Wycena po początkowym ujęciu w zależności od przyjętej klasyfikacji (opis dalszej wyceny składnika aktywów, w tym dyskusja nt. przeszacowania i wyceny do wartości godziwej, a także opis dalszego ujmowania zobowiązania do zapłaty opłat za wieczyste użytkowanie, w tym odniesienie się do kwestii zwiększenia lub zmniejszenia opłat za wieczyste użytkowanie i wpływu tego na sprawozdanie finansowe)

- Ujęcie innych specyficznych operacji związanych z użytkowaniem wieczystym w tym w szczególności: przedłużenie użytkowania wieczystego na następny okres i ujęcie związanych z tym opłat oraz zamiana PWUG na własność.
- Ujawnienia związane z PWUG w sprawozdaniu finansowym użytkownika wieczystego.)

4. Ujęcie gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste w księgach rachunkowych prowadzonych przez jednostki samorządu terytorialnego, wycena tych gruntów i prezentacja w sprawozdaniu finansowym jst.

(W szczególności odniesienie się do następujących kwestii:

- Początkowe ujęcie operacji w momencie przyznania PWUG użytkownikowi w tym dyskusja na temat przeklasyfikowania składnika aktywów (grunt) oraz sposób ujęcia pierwszej wniesionej opłaty z tytułu PWUG (w tym tzw. nadwyżki nad opłatą roczną).
- Wycena po początkowym ujęciu składników aktywów (i ewentualnie zobowiązań)
- Wpływ zmiany opłaty rocznej na aktywa i zobowiązania jst.
- Wpływ przedłużenia okresu użytkowania wieczystego na aktywa i zobowiązania jst.
- Ujęcie zamiany przez użytkownika PWUG na własność w sprawozdaniu finansowym jst.
- Ujęcie innych operacji (np. zrzeczenie się PWUG przez użytkownika, odebranie PWUG przez jst od użytkownika za lub bez odszkodowania) w sprawozdaniu jst.
- Sugerowane ujawnienia w sprawozdaniu jst.

Autor/autorzy podczas prac nad propozycją rozwiązania powinien wziąć pod uwagę: komunikat MF z 2001 r., stanowiska MF odnośnie ujęcia PWUG w jednostkach oraz ujęcia gruntów w sprawozdaniach finansowych jst, stanowisko NIK i RIO (o ile są dostępne), stanowiska audytorów badających sprawozdania finansowe jst (o ile są dostępne), pomocniczo postanowienia IPSAS (o ile są adekwatne)

(W nawiasach przedstawiono zarys zagadnień, które powinny być rozpatrzone w ramach wskazanych punktów tematycznych zakresu stanowiska.)