

Rozliczanie branży budowlanej i deweloperskiej – jak uniknąć najczęstszych błędów?

Małgorzata Tarkowska
biegły rewident

Rozliczanie branży budowlanej i deweloperskiej – jak uniknąć najczęstszych błędów?

Program webinaru:

1. Kiedy mamy do czynienia z usługą, a kiedy z wyrobem gotowym? – przykłady z praktyki
2. Błędy w księgach rachunkowych – kontrakty budowlane długoterminowe oraz deweloperka
3. Rozbieżność CIT vs. rachunkowość

ROZLICZANIE BRANŻY BUDOWLANEJ I DEWELOPERSKIEJ – JAK UNIKNĄĆ NAJCZĘSTSZYCH BŁĘDÓW?

Regulacje prawne:

- Ustawa o rachunkowości, art. 34a –34d oraz art. 28 ust 3-4a
- **Komunikat Ministra Finansów z dnia 20.06.2018r. w sprawie ogłoszenia uchwały Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia aktualizacji Krajowego Standardu Rachunkowości nr 3 "Niezakończone usługi budowlane,, (Dz. Urz. Min. Fin. z 2018 r. poz. 76)**
- **Komunikat Ministra Finansów, Funduszy i Polityki regionalnej z dnia 11.12.2020r. w sprawie ogłoszenia uchwały Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia aktualizacji Krajowego Standardu Rachunkowości nr 8 "Działalność deweloperska”**

KIEDY MAMY DO CZYNNIENIA Z USŁUGĄ, A KIEDY Z WYROBEM GOTOWYM?

KSR 3 ➡ kontrakty długoterminowe ➡ usługa
budowlana

KRS 8 ➡ przedsięwzięcie deweloperski ➡ wyrób gotowy
z ryzykiem producenta

KIEDY MAMY DO CZYNNIENIA Z USŁUGĄ, A KIEDY Z WYROBEM GOTOWYM?

**Klasyfikacja umów deweloperskich
ze względu na charakter
przedsięwzięcia deweloperskiego:**

umowy o sprzedaż wyrobu
gotowego

umowy o usługę
budowlaną

KIEDY MAMY DO CZYNNIENIA Z USŁUGĄ, A KIEDY Z WYROBEM GOTOWYM?

Umowa deweloperska jest traktowana jako umowa **sprzedaży gotowego wyrobu**, jeśli zgodnie z jej zapisami deweloper:

- odpowiada za budowę i zakup kluczowych materiałów budowlanych,
- ponosi główne ryzyka związane z realizacją projektu,
- decyduje o podstawowych elementach konstrukcyjnych i architektonicznych.

Przykład: budowa budynku z lokalami mieszkalnym sprzedawanymi nabywcom (konsumentom).

KIEDY MAMY DO CZYNNIENIA Z USŁUGĄ, A KIEDY Z WYROBEM GOTOWYM?

Usługi budowlane z ryzykiem dewelopera – cechy:

1. **Inicjatywa własna:** Budowa rozpoczynana bez konkretnego klienta.
2. **Produkt na sprzedaż:** Brak zindywidualizowanego nabywcy w trakcie realizacji.
3. **Ryzyko rynkowe:** Deweloper ponosi ryzyko popytu, ceny i terminu sprzedaży.
4. **Własny projekt i finansowanie:** Inwestycja realizowana według własnej koncepcji, finansowana ze środków własnych, kredytów lub zaliczek.
5. **Przychód przy sprzedaży:** Ujmowany dopiero przy przekazaniu nieruchomości.
6. **Koszty jako zapasy:** Do momentu sprzedaży traktowane jako nieruchomości w toku produkcji (zapasy).
7. **Charakter inwestycyjno-handlowy:** Działalność produkcyjna i sprzedaż a nie do świadczenia usług na zlecenie.

NAJCZĘSTSZE BŁĘDY W KSIĘGACH – DEWELOPER (WYRÓB GOTOWY)

Sprzedaż wyrobu gotowego przez dewelopera – przykładowe błędy:

✗ Przychód rozpoznany przed przeniesieniem własności (zbyt wcześnie)

Przykład:

Deweloper sprzedał 80% mieszkań w inwestycji, ale przeniesienie własności (akty notarialne) miało nastąpić dopiero po odbiorze technicznym i zakończeniu budowy. Mimo to ujął przychód w momencie podpisania umów deweloperskich.

✓ Błąd: przychód powinien być rozpoznany dopiero przy przekazaniu kontroli nad nieruchomością – czyli przy podpisaniu aktu.

✗ Rozpoznawanie przychodu na podstawie postępu robót – niedozwolone

Przykład:

Deweloper księgował przychody miesięczne z inwestycji na podstawie % zaawansowania budowy (np. „50% robót – 50% przychodu”), mimo że nabywcy nie otrzymali jeszcze kluczy ani nie podpisali aktów notarialnych.

✓ Błąd: W przypadku wyrobu gotowego przychód rozpoznaje się dopiero w momencie przekazania kontroli (zwykle akt notarialny), a nie według postępu prac – nawet jeśli są umowy deweloperskie.

✗ Koszty budowy ujmowane jako zużycie bieżące, zamiast jako produkcja w toku (zapas)

Przykład:

Deweloper księgował zakup betonu, usług dźwigowych i wynagrodzenia pracowników budowy jako koszty okresu, zamiast przypisać je do zapasów (nieruchomości w toku).

✓ Efekt: zaniżenie aktywów, zawyżenie kosztów bieżących i zakłócenie obrazu sytuacji finansowej – koszty powinny być aktywowane do momentu sprzedaży lokalu.

✗ Koszty sprzedaży aktywowano w zapasie zamiast obciążyć nimi koszty okresu

Przykład:

Utworzono spółkę celową na budowę jednego osiedla koszty marketingu i reklamy aktywowano jako koszty bezpośrednie inwestycji (uwzględniono w koszcie wytworzenia)

✓ Skutek: zafałszowany wynik finansowy i błędna wycena zapasów.

NAJCZĘSTSZE BŁĘDY W KSIĘGACH – DEWELOPER (WYRÓB GOTOWY)

✗ Koszty rozbiórki budynku potraktowane jako koszt bieżącego okresu, a nie jako element inwestycji

Przykład:

Deweloper zakupił działkę zabudowaną starymi halami magazynowymi. Przed rozpoczęciem budowy nowego osiedla poniósł koszty ich rozbiórki (m.in. usunięcie konstrukcji, utylizacja gruzu, zabezpieczenie placu). Całość kosztów rozbiórki została zaksięgowana jako „pozostałe koszty operacyjne” w bieżącym roku.

✓ Błąd: koszty rozbiórki są bezpośrednio związane z przygotowaniem terenu pod inwestycję i powinny być aktywowane jako część kosztu wytworzenia zapasów (nieruchomości w toku), zgodnie z KSR 8 i UoR. Ich ujęcie jako koszt bieżący zaniża wartość zapasów i zniekształca wynik.

✗ Zaliczki od klientów ujęte jako przychód przed zakończeniem inwestycji

Przykład:

Deweloper otrzymał od nabywców 70% wartości mieszkań w inwestycji w formie zaliczek przed zakończeniem budowy. W systemie księgowym zaliczki zostały ujęte jako przychód w momencie przekazania środków z rachunku powierniczego.

✓ Błąd: zgodnie z KSR 8 oraz zasadą przeniesienia kontroli, przychód powinien zostać rozpoznany dopiero w momencie podpisania aktu notarialnego i przekazania lokalu – wcześniej jest to zobowiązanie z tytułu zaliczki.

✗ Brak ujęcia rezerwy na koszty gwarancji i rękojmi

Przykład:

Deweloper zakończył inwestycje i sprzedał wszystkie mieszkania, nie ujmując żadnej rezerwy na ewentualne naprawy gwarancyjne (np. pęknięcia tynków, nieszczelne okna) w ciągu 5-letniego okresu rękojmi.

✓ Błąd: zgodnie z zasadą współmierności, koszty te powinny być ujęte jako rezerwa już w momencie sprzedaży

✗ Pominięcie kosztów przyszłych prac końcowych (zielen, uporządkowanie terenu)

Przykład:

W koszcie wytworzenia inwestycji nie uwzględniono kosztów zasiania trawy, nasadzeń zieleni oraz uporządkowania terenu wokół budynków, mimo że były one przewidziane w umowie z miastem i planie zagospodarowania, które będą realizowane w następnym okresie.

✓ Skutek: zaniżenie kosztu wytworzenia inwestycji, zawyżenie wyniku finansowego i jednocześnie zaniżenie wyniku finansowego następnych okresów – te koszty powinny być oszacowane i ujęte w okresie powstania przychodu z inwestycji.

KIEDY MAMY DO CZYNNIENIA Z USŁUGĄ, A KIEDY Z WYROBEM GOTOWYM?

Umowę deweloperską uznaje się za **umowę o usługę budowlaną** jeżeli nabywca:

- ponosi większość ryzyk,
- określa kluczowe elementy projektu,
- dostarcza i opłaca główne materiały budowlane.

Przykład: Generalne wykonawstwo hali przemysłowej na zlecenie inwestora.

KIEDY MAMY DO CZYNNIENIA Z USŁUGĄ, A KIEDY Z WYROBEM GOTOWYM?

Usługi długoterminowe, w tym budowlane, charakteryzują się następującymi cechami:

- 1. Projekty indywidualne:** Realizowane na specjalne zamówienie klienta, niepowtarzalne.
- 2. Długi czas realizacji:** Trwają przez dłuższy okres, często obejmując przynajmniej jedno zamknięcie roku obrotowego.
- 3. Zmienność zakresu:** Zmiany w zakresie prac utrudniają precyzyjne ustalenie ostatecznej ceny oraz planowanych kosztów.
- 4. Finansowanie etapowe:** Inwestor często pokrywa część kosztów na bieżąco, w trakcie realizacji projektu.
- 5. Liczni podwykonawcy:** Projekt angażuje znaczną liczbę podwykonawców.
- 6. Lokalizacja placu budowy:** Budowa jest stacjonarna, a jej miejsce często znajduje się poza siedzibą firmy realizującej projekt.

NAJCZĘSTSZE BŁĘDY W KSIĘGACH – KONTRAKTY BUDOWLANE

Usługi budowlane – długoterminowe kontrakty budowlane – przykładowe błędy:

✗ Przychód rozpoznany dopiero po zakończeniu kontraktu (zamiast proporcjonalnie do poziomu zaawansowania).

Przykład :

Firma budowlana podpisała kontrakt na budowę hali przemysłowej na 18 miesięcy. Mimo, że prace postępowały zgodnie z harmonogramem, przychód z całej inwestycji został ujęty dopiero w momencie oddania obiektu do użytkowania.

✓ Błąd: brak zastosowania metody stopnia zaawansowania, choć spełnione były warunki z KSR

✗ Koszty ewidencjonowane jako zużycie, nie aktywowane do momentu rozliczenia określonego etapu.

Przykład:

Materiały zakupione do konkretnego kontraktu (np. stal, beton) księgowano jako „zużycie materiałów” w momencie zakupu, bez przypisania ich do projektu budowlanego i do aktualnego etapu.

✓ Efekt: nieprawidłowe ujęcie kosztów – powinny być aktywowane a rozliczane w wynik stopniowo wg poziomu zaawansowania budowy

✗ Pominięcie zmian w kontrakcie – brak aktualizacji szacunków.

Przykład:

Zwiększenie kosztów materiałów (inflacja) podniosło całkowite nakłady inwestycyjne o 25%. Firma nie zaktualizowała kalkulacji kontraktu (nie zaktualizowała budżetu).

✓ Skutek: nieadekwatna wycena kontraktu, błędna prezentacja stopnia zaawansowania i wyniku finansowego.

✗ Błędne przyporządkowanie kosztów do projektów.

Przykład

Firma prowadziła równocześnie dwie budowy: osiedla domów i biurowca. Część kosztów ogólnych (np. wynajem sprzętu) zaksięgowano bez przypisania do konkretnego projektu.

✓ Skutek: zafałszowany wynik obu inwestycji i utrudniona analiza rentowności.

NAJCZĘSTSZE BŁĘDY W KSIĘGACH – KONTRAKTY BUDOWLANE

Usługi budowlane – długoterminowe kontrakty budowlane – przykładowe błędy:

✗ Niezgodność kosztów z etapami prac – księgowanie w złym momencie

Przykład:

Materiały na wykonanie dachu zostały dostarczone i opłacone w styczniu, ale prace dekarские wykonano dopiero w maju. Koszt materiałów został ujęty w styczniu, nie przypisano ich do odpowiedniego etapu (RMK lub zapas)

✓ Błąd: zaburzenie rzeczywistego wyniku etapu – materiały powinny być aktywowane i rozliczone w momencie ich wykorzystania.

✗ Ujęcie kosztów dopiero po zakończeniu inwestycji

Przykład:

Koszty robocizny i materiałów były księgowane zbiorczo po zakończeniu robót, bez ich rozliczenia proporcjonalnie do stopnia zaawansowania (brak RMB).

✓ Efekt: zniekształcenie wyniku finansowego w kolejnych okresach – brak współmierności przychodów i kosztów.

✗ Nierozpoznanie straty na kontrakcie, mimo oczywistej nierentowności

Przykład:

Podczas realizacji kontraktu na budowę hali sportowej kosztorys został znacznie przekroczony z powodu wzrostu cen materiałów i błędów projektowych. Mimo prognozowanej straty firma nie utworzyła rezerwy ani nie rozpoznała straty na kontrakcie w księgach.

✓ Błąd: zgodnie z KSR 8 i zasadą ostrożności, **prognozowana strata na kontrakcie powinna zostać ujęta niezwłocznie w całości**, niezależnie od stopnia jego realizacji.

✗ Sprzedaż nieużytych materiałów/narzędzi ujmowana jako przychód operacyjny zamiast pomniejszenia kosztów kontraktu

Przykład:

Po zakończeniu budowy hali produkcyjnej firma sprzedała nadwyżkowe materiały budowlane (np. rury, zaprawy, elementy zbrojenia) oraz część tymczasowego sprzętu. Wpływy z tej sprzedaży ujęto jako „pozostały przychód operacyjny” w księgach rachunkowych.

✓ Błąd: zgodnie z **KSR 3**, uzyskane kwoty ze sprzedaży **powinny pomniejszyć koszty kontraktu**, ponieważ materiały zostały pierwotnie ujęte jako jego element. Nieprawidłowe ujęcie zniekształca wynik finansowy realizacji kontraktu.

ROZBIEŻNOŚĆ CIT VS. RACHUNKOWOŚĆ

Rozbieżność CIT vs. rachunkowość – przykładowe przypadki:

Różnice w ujęciu przychodu dewelopera w rachunkowości i CIT:

Rachunkowość (UoR / KSR 8):

- Przychód ujmuje się w momencie przekazania kontroli nad nieruchomością.
- Zwykle jest to data aktu notarialnego.
- Może być wcześniej, jeśli:
 - Lokal został wydany i nabywca przejął nad nim kontrolę (np. przekazanie kluczy).
 - Brak warunków zawieszających.
 - Nabywca ponosi koszty i ryzyka związane z nieruchomością.

CIT (art. 12 ust. 3a ustawy o CIT):

- Przychód rozpoznaje się w dacie wystawienia faktury, lub w dacie wydania rzeczy– w zależności co nastąpiło wcześniej.
- Przekazanie kontroli (rachunkowe) nie wpływa na rozpoznanie przychodu w CIT.

Efekt:

- Może powstać różnica przejściowa między wynikiem księgowym a podatkowym.
- Wymaga ujęcia podatku odroczonego w bilansie zgodnie z KSR 2

ROZBIEŻNOŚĆ CIT VS. RACHUNKOWOŚĆ

Kontrakt długoterminowy budowlany – usługa (KSR 3)

Rozbieżność CIT vs. rachunkowość – przykładowe przypadki:

✓ Rachunkowość (UoR / KSR 3):

- Przychód z kontraktów budowlanych ujmuje się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania robót.
- Stopień zaawansowania można mierzyć m.in. na podstawie poniesionych kosztów, pomiaru stopnia zaawansowania prac (metoda obmiaru).
- Wymagana dokumentacja postępu prac: protokoły, harmonogramy, raporty wykonania oraz budżety.

✗ CIT:

- Przychód rozpoznawany zgodnie z art. 12 ust. 3c ustawy o CIT – jako częściowe wykonanie usługi.
- Przychód ujmuje się w dacie wystawienia faktury lub wykonania danego etapu, jeśli możliwe jest jego wyodrębnienie.
- Gdy brak wyodrębnienia – przychód na koniec realizacji kontraktu.

🎯 Efekt:

- Różnice między momentem rozpoznania przychodu w księgach rachunkowych i w podatkach.
- W rachunkowości możliwy wcześniejszy przychód – konieczność ujęcia podatku odroczonego.
- Konieczne zachowanie spójności między ewidencją księgową a dokumentacją kontraktową.

ROZBIEŻNOŚĆ CIT VS. RACHUNKOWOŚĆ

Deweloper

Różnice w ujęciu kosztu w rachunkowości i CIT:

Rachunkowość (UoR / KSR):

- Do kosztu wytworzenia wlicza się koszty bezpośrednio związane z jego wytworzeniem (np. materiały budowlane, robocizna (wynagrodzenia pracowników wraz obciążeniami), usługi obce, amortyzacje maszyn i urządzeń wykorzystywanych na budowie.
- Nie uwzględnia się kosztów ogólnych zarządu, kosztów sprzedaży.

CIT:

- Wynagrodzenia pracowników, składki ZUS i amortyzacja są uznawane za koszty uzyskania przychodów – ale nie są częścią kosztu wytworzenia.
- Koszty te są ujmowane bezpośrednio w kosztach uzyskania przychodów w dacie ich poniesienia (art. 15 ust. 4g, 4 ga, 4h ustawy o CIT).

Efekt:

- Różnice między rachunkowym a podatkowym ujęciem kosztów mogą prowadzić do powstania różnic przejściowych (wynagrodzenia, ZUS, PPK, amortyzacja) lub trwałych (opłaty na PFRON).
- Konieczne jest prowadzenie ewidencji pomocniczej, która umożliwia prawidłowe rozliczenie kosztów w ujęciu bilansowym i podatkowym.
- Przykład: wynagrodzenia pracowników budowlanych – koszt podatkowy na bieżąco (jeśli spełniony warunek terminowej wypłaty), ale a księgowo wchodzący do kosztu wytworzenia.

ROZBIEŻNOŚĆ CIT VS. RACHUNKOWOŚĆ

Kontrakty długoterminowe budowlane

📌 Różnice w ujęciu kosztu w rachunkowości i CIT:

✅ Rachunkowość (UoR / KSR 3):

Koszty realizacji kontraktu (materiały, usługi, robocizna, amortyzacja sprzętu budowlanego) są aktywowane (RMK).

Następnie rozliczane proporcjonalnie do stopnia zaawansowania robót (np. % poniesionych kosztów, mierniki rzeczowe, potwierdzenia odbiorów).

Tworzą koszt wytworzenia ujmowany wraz z przychodem księgowym (proporcjonalnie do stopnia zaawansowania wykonanej usługi).

Koszty ogólne np. zarządu, sprzedaży są wyłączone z kosztu wytworzenia.

✅ CIT (art. 15 ust. 4, 4d i 4g ustawy o CIT):

Koszty bezpośrednie (materiały, usługi, transport, podwykonawcy) – potrącalne w dacie uzyskania odpowiadającego im przychodu (czyli proporcjonalnie do wykonanych etapów).

Koszty pracownicze (wynagrodzenia, ZUS, PPK) oraz amortyzacja – nie są traktowane jako koszty bezpośrednie, więc są potrącalne na bieżąco, w dacie ich poniesienia (art. 15 ust. 4g, 4h), nie wymagają przypisania do konkretnego przychodu.

🎯 Efekt:

Powstają różnice przejściowe:

- w rachunkowości: koszty pracownicze i amortyzacja wchodzi do kosztu wytworzenia,
- w CIT: te same koszty są ujmowane bezpośrednio w dacie poniesienia.

Konieczna ewidencja pomocnicza i kontrola harmonogramu rozliczeń.

Przykład:

- wynagrodzenie kierownika budowy → rachunkowo: aktywowane, CIT: bieżący koszt.
- beton i usługi dźwigu → w obu systemach: rozliczane proporcjonalnie do przychodów z kontraktu.

ROZBIEŻNOŚĆ CIT VS. RACHUNKOWOŚĆ

Deweloper oraz kontrakty długoterminowe budowlane

Rozbieżność CIT vs. rachunkowość – przykładowe przypadki:

✓ UoR / KSR 6:

- Tworzenie rezerwy na koszty rękojmi i gwarancji zgodnie z zasadą ostrożności.
- Zmniejszenie wyniku finansowego w momencie sprzedaży.

✗ CIT:

- Koszty podatkowo rozpoznawalne dopiero po ich poniesieniu (np. po wykonaniu naprawy).

🎯 Efekt: Różnica przejściowa – brak możliwości rozpoznania kosztu w CIT na etapie rezerwy.

ROZBIEŻNOŚĆ CIT VS. RACHUNKOWOŚĆ

Deweloper oraz kontrakty długoterminowe budowlane

✓ Rachunkowość (UoR / KSR):

Koszty takie jak nasadzenia, zagospodarowanie otoczenia, wykonanie dojazdów, uporządkowanie placu budowy są elementem kosztu wytworzenia inwestycji, jeśli:

- wynikają z umowy, dokumentacji technicznej, uzgodnień z nabywcą lub prawa miejscowego,
- są niezbędne do ukończenia projektu zgodnie z przeznaczeniem,
- można je wiarygodnie oszacować (np. kosztorys, harmonogram).

Ujmowane jako rezerwa (RMB) w okresie, którego dotyczą —w momencie sprzedaży inwestycji.

✗ CIT (art. 15 ust. 1, 4e ustawy o CIT):

Koszty uzyskania przychodu powstają dopiero z chwilą faktycznego poniesienia wydatku – np. zakupu roślin, wykonania usługi na zagospodarowania terenu.

Rezerwy na te koszty nie są podatkowo uznawane (art. 16 ust. 1 pkt 27) – brak możliwości ich potrącenia „z góry”.

Jeśli koszt poniesiono po dniu bilansowym i po dacie sporządzenia sprawozdania – brak prawa do ujęcia go w kosztach roku poprzedniego.

🎯 Efekt:

W rachunkowości – ujęcie kosztów posprzedażnych z wyprzedzeniem, w momencie rozpoznania przychodu (sprzedaży) jako koszt wytworzenia.

W CIT – koszty ujmowane zwykle później, co prowadzi do różnic przejściowych.

Przykład:

– Trawnik, drzewa i oświetlenie zamontowane 2 miesiące po oddaniu budynku:

- Księgowo: ujęte w koszcie inwestycji 2024 r.,
- Podatkowo: KUP w 2024 r. jeśli poniesione do dnia sporządzenia sprawozdania/CIT za 2024 r. lub 2025 jeśli poniesione po tym dniu.

Jak unikać błędów? – dobre praktyki

◆ 1. Prawidłowa klasyfikacja projektu: usługa czy wyrób?

Przeanalizuj umowę i strukturę projektu wg KSR 3 / KSR 8.

Kluczowe znaczenie ma inicjatywa, ryzyko, sposób przekazania kontroli.

◆ 2. Kontroluj dokumentację i zmiany w umowach

Zbieraj i archiwizuj: protokoły, harmonogramy, aneksy.

Brak aktualizacji może prowadzić do błędnych szacunków i nie ujawnienia strat.

◆ 3. Monitoruj stopień zaawansowania i budżet

Regularne porównanie planu z rzeczywistością.

Dokumentuj postęp robót – to warunek poprawnego rozpoznania przychodu (zwłaszcza w metodzie obmiaru prac).

◆ 4. Rozdzielaj koszty właściwie

Oddziel koszty bezpośrednie (materiały, robocizna) od ogólnych.

Przypisuj koszty do konkretnych projektów, by uniknąć zafałszowanego wyniku.

◆ 5. Sprawdzaj zgodność rachunkowości z CIT

Ustal różnice przejściowe i trwałe (przychody, RMK, rezerwy, amortyzacja).

Przypisuj koszty bezpośrednie podatkowo do momentu uzyskania przychodu (art. 15 ust. 4 CIT).

◆ 6. Ujmuj koszty posprzedażne prawidłowo

Jeśli wynikają z projektu i są niezbędne do jego zakończenia.

Pamiętaj: podatkowo – tylko po poniesieniu kosztu.

◆ 7. Prowadź ewidencję podatku odroczonego

Dotyczy różnic przejściowych (np. RMK, rezerwy).

Pomaga uzgodnić wynik bilansowy z podatkowym.

◆ 8. Komunikacja między działami

Regularne spotkania działów: księgowości, inwestycji, technicznego i prawnego.

Wspólna kontrola kontraktów i rozliczeń ogranicza błędy formalne i finansowe.

Check lista końcowa

Check lista dla księgowego: kontrakty długoterminowe

- ✓ Czy projekt spełnia kryteria usługi wg KSR 3?
- ✓ Czy dokumentuję stopień zaawansowania?
- ✓ Czy koszty są właściwie przypisane?
- ✓ Czy ujmuję przychód w odpowiednim momencie?
- ✓ Czy moje zapisy są zgodne z przepisami CIT?
- ✓ Czy prowadzona jest ewidencja RMK i rezerw (RMB)?
- ✓ Czy ujęte zostały koszty posprzedażne w kosztach wytworzenia?
- ✓ Czy monitoruję różnice przejściowe i trwałe?
- ✓ Czy dokumentuję moment przekazania kontroli nabywcy?
- ✓ Czy istnieje spójność między zapisami bilansowymi i podatkowymi (różnice trwałe i przejściowe)?

Check lista końcowa

Check lista dla księgowego: deweloper – wyrób gotowy

- ✓ Czy inwestycja spełnia definicję wyrobu gotowego wg KSR 3 i KSR 8?
- ✓ Czy prowadzę ewidencję kosztów jako zapasy (w toku)?
- ✓ Czy rozpoznaję przychód dopiero po przeniesieniu kontroli (np. akt notarialny)?
- ✓ Czy uwzględniam wszystkie koszty wytworzenia (także posprzedażne)?
- ✓ Czy poprawnie klasyfikuję zaliczki (jako zobowiązania, nie przychód)?
- ✓ Czy dokumentuję wydzielenie kosztów wspólnych (koszty osiedla, części wspólnych)?
- ✓ Czy rozróżniam koszty sprzedaży (marketing, prowizje) od kosztów wytworzenia?
- ✓ Czy amortyzacja i ZUS są wykazane poprawnie: jako koszty wytworzenia UoR czy bieżące w CIT?
- ✓ Czy prowadzę ewidencję podatku odroczonego od różnic przejściowych (np. rezerwy, RMK, koszty pracownicze)?

Zapraszamy do zadawania pytań!

Dziękujemy za udział w webinarze!

Prowadząca: Małgorzata Tarkowska

🎓 Mamy nadzieję, że szkolenie było dla Państwa wartościowe i pomocne w codziennej pracy księgowej i podatkowej.

📅 **Zapraszamy na szkolenie: 1–2 lipca 2025 r.**

Podatki i rachunkowość w budownictwie i deweloperce

📌 **Organizator: INFOR**

🔗 Szczegóły i zapisy dostępne na stronie: www.konferencje.infor.pl lub bezpośrednio pod linkiem:

👉 **<https://sklep.infor.pl/szkolenie-podatki-i-rachunkowosc-w-budownictwie-i-deweloperce>**

Do zobaczenia! 😊

Rozliczanie branży budowlanej i deweloperskiej – jak uniknąć najczęstszych błędów?

Małgorzata Tarkowska
biegły rewident