

# URZĄD MIASTA KIELCE

## Wydział Księgowości Urzędu

ul. Rynek 1, 25-303 Kielce

Tel. 041 36 76 220 - sekretariat, 041 36 76 000 – centrala UM; www.um.kielce.pl

*L. Dz. 2530A*

KU.I.717- 6 /09

Kielce, 2009-06-10

*ZPR/6x/*  
*Przebieg*  
*pytanie*  
*na stronie*  
*informacji*  
*A*

Pan

Henryk Rzepa

Prezes

Regionalnej Izby Obrachunkowej  
w Kielcach

*W.I.*  
*J. W.*  
*J. Kierewicz*

Urząd Miasta Kielce zwraca się z prośbą o zajęcie stanowiska czy prawidłowy jest przedstawiony poniżej sposób ewidencji w księgach rachunkowych Urzędu przychodów i kosztów oraz dochodów i wydatków związanych z transakcją zamiany nieruchomości.

Obecnie przychody oraz dochody z tytułu transakcji zamiany nieruchomości księgujemy w kwocie dopłaty dokonywanej przez kontrahenta. Po dokładnej analizie przepisów z zakresu rachunkowości oraz interpretacji Ministerstwa Finansów uważamy, że przychody z tytułu zamiany nieruchomości powinny być księgowane w kwocie równej wartości zamienianej nieruchomości, natomiast dochody w kwocie dopłaty dokonywanej przez kontrahenta. Zgodnie bowiem z art. 603 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.) przez umowę zamiany każda ze stron zobowiązuje się przenieść na drugą stronę własność rzeczy w zamian za zobowiązanie się do przeniesienia własności innej rzeczy co stanowi również odpłatne zbycie rzeczy. Zamiana jest umową o podobnym charakterze co sprzedaż. Świadczy o tym między innymi fakt, że ustawodawca nie reguluje odrębnie tej umowy, a jedynie w art. 604 Kodeksu cywilnego stanowi, że do zamiany stosuje się odpowiednio przepisy o sprzedaży.

Poniżej przedstawiamy dwa przykłady ewidencji księgowej operacji gospodarczych związanych z realizacją umowy zmiany nieruchomości:

1. Zgodnie z art.15 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, na podstawie aktu notarialnego Gmina Kielce dokonuje zamiany nieruchomości w ten sposób, że przenosi własność **nieruchomości A** o wartości 40.000,00 zł. na rzecz osoby fizycznej a w zamian nabywa od tej osoby **nieruchomość B** o wartości 50.000,00zł. i z tytułu transakcji zamiany Gmina wypłaca różnicę w kwocie 10.000,00 zł.

W księgach Urzędu dokonuje się następujących księgowania:

1.1 wyksięgowanie z ksiąg Urzędu wartości nieruchomości A w kwocie **40.000 zł.-** na podstawie dowodu PT

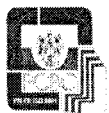
**Wn 800 - Ma 011**

1.2. zaksięgowanie przychodu z tytułu sprzedaży nieruchomości A w kwocie **40.000 zł.**

**Wn 221 Ma 760**

1.3 zaksięgowanie kosztu zakupu nieruchomości B w kwocie **50.000 zł.**

**Wn 080 Ma 201**



Urząd Miasta Kielce posiada  
Certyfikat Zintegrowanego Systemu Zarządzania  
wg normy PN-EN ISO 9001:2001, PN-ISO/IEC 27001:2007 i wymagań SPZK



- 1.4 dokonanie wydatku w kwocie **10.000** zł. stanowiącej różnicę wartości zamienianych nieruchomości  
**Wn 201 - Ma 130**  
**Wn 810 - Ma 800**
- 1.5 zaksięgowanie kompensaty rozrachunków z tytułu zamiany ( kupno-sprzedaż) w kwocie **40.000** zł.  
**Wn 201 -Ma 221**
- 1.6 przyjęcie na stan Gminy nieruchomości B o wartości **50.000** zł – na podst. dowodu OT  
**Wn 011 - Ma 080**

2. Zgodnie z art.15 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, na podstawie aktu notarialnego Gmina Kielce dokonuje zamiany nieruchomości w ten sposób, że przenosi własność **nieruchomości A** o wartości 30.000,00 zł. na rzecz osoby fizycznej a w zamian nabywa od tej osoby **nieruchomość B** o wartości 10.000,00zł. i z tytułu transakcji osoba fizyczna jest zobowiązana do dopłaty różnicy w kwocie 20.000,00 zł.

W księgach Urzędu dokonuje się następujących księgowania:

- 2.1. wyksięgowanie z ksiąg Urzędu wartości nieruchomości A w kwocie **30.000** zł.- na podstawie dowodu PT  
**Wn 800 - Ma 011**
- 2.2 zaksięgowanie przychodu z tytułu sprzedaży nieruchomości A w kwocie **30.000** zł.  
**Wn 221 - Ma 760**
- 2.3 zaksięgowanie kosztu zakupu nieruchomości B w kwocie **10.000** zł.  
**Wn 080 - Ma 201**
- 2.4 wpływ na rachunek dochodów Urzędu kwoty **20.000** zł. stanowiącej różnicę wartości zamienianych nieruchomości  
**Wn 130 - Ma 221**
- 2.5 zaksięgowanie kompensaty rozrachunków z tytułu zamiany ( kupno-sprzedaż) w kwocie **10.000** zł.  
**Wn 201 -Ma 221**
- 2.6 przyjęcie na stan Gminy nieruchomości B o wartości 10.000 zł – na podst. dowodu OT- ewidencja w księgach Urzędu  
**Wn 011 - Ma 080 .**

Dodatkowo wyjaśniamy, że konta księgowe wykorzystywane w Urzędzie zgodne są z wytycznymi wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lipca 2006r. w sprawie szczegółowych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego oraz niektórych jednostek sektora finansów publicznych (Dz.U. nr 142, poz. 1020 ze zm.).

Prosimy o zajęcie stanowiska w zakresie przedstawionego problemu.

