



Kielce, dnia 26.04.2021 r.

WI.54.18.2021

**Pan Sebastian Nowackiewicz**  
**Wójt Gminy Nowiny**

Szanowny Panie Wójcie, wnioskiem z dnia 24.03.2021 roku, doręczonym na adres Regionalnej Izby Obrachunkowej w Kielcach w dacie 25.03.2019 roku, zwrócił się Pan o udzielenie odpowiedzi na następujące pytania:

1. Czy zakup nieruchomości gruntowej tj. działki, która nie jest zdatna do użytku z powodu zanieczyszczenia warstwy gleby znajdującymi się na niej niebezpiecznymi odpadami stanowi zakup inwestycji w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 17 ustawy o rachunkowości?
2. Czy koszty usunięcia odpadów, oczyszczenia terenu, w tym zebranie zanieczyszczonej warstwy gleby i utworzenie terenu inwestycyjnego stanowią przystosowanie składnika aktywów (w/w nieruchomości gruntowej) do stanu zdatnego do używania środka trwałego zwiększą cenę nabycia inwestycji w rozumieniu art. 28 ust. 2 w związku z art. 3 ust. 1 pkt 15 ustawy o rachunkowości?
3. Czy wydatki jakie Gmina poniesie na zakup, usunięcie odpadów i utworzenie terenu inwestycyjnego będą mogły być zakwalifikowane w budżecie jako wydatki majątkowe zgodnie z art. 236 ust. 4 pkt 1 ustawy o finansach publicznych?

Z przedstawionego we wniosku stanu faktycznego wynika, że sprawa dotyczy planowanego zakupu przez Gminę Nowiny nieruchomości gruntowej. Działka ta nie jest zdatna do użytku, z powodu zanieczyszczenia warstwy gleby znajdującymi się na niej niebezpiecznymi odpadami. Gmina Nowiny jest zobligowana do usunięcia w/w odpadów na podstawie decyzji administracyjnej. Z szacunkowej wyceny kosztów wykonania zadania wynika, że koszt usunięcia i unieszkodliwieniu odpadów wyniesie około 6.850.000 zł. Zakup nieruchomości i utworzenie terenów inwestycyjnych, daje możliwość Gminie na skorzystanie z zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji, w tym z NFOŚiGW. Po wykonaniu zadania Gmina uzyska dodatkowy efekt w postaci utworzenia terenów inwestycyjnych, które zostaną przeznaczone do sprzedaży lub wydzierżawienia.

Odpowiadając na to pytanie, wskazać należy na następujące okoliczności.

Ad 1. Stosownie do art. 3 ust. 1 pkt 15 i pkt 17 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 217), dalej u.r. – przez środki trwałe rozumie się, z zastrzeżeniem pkt 17, rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki. Zalicza się do nich w szczególności nieruchomości, w tym grunty.

Z kolei inwestycje, zdefiniowane w art. 3 ust. 1 pkt 17 u.r. stanowią aktywa posiadane przez jednostkę w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te

nieruchomości, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane przez nią w celu osiągnięcia tych korzyści.

Zakup przez Gminę nieruchomości gruntowej wskazanej we wniosku o udzielenie wyjaśnienia, która nie jest zdalna do użytku z powodu zanieczyszczenia warstwy gleby znajdującymi się na niej niebezpiecznymi odpadami, nie stanowi nabycia środka trwałego w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 15 u.r., albowiem grunt nie jest zdalny do użytku. Gmina zamierza dokonać zakupu nieruchomości gruntowej w celu utworzenia terenów inwestycyjnych, które zostaną przeznaczone do sprzedaży lub wdzierżawienia. Zatem planowana transakcja handlowa stanowić będzie zakup inwestycji, o której stanowi art. 3 ust. 1 pkt 17 u.r., w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości nieruchomości nie użytkowanej przez jednostkę, lecz zakupionej w celu osiągnięcia tych korzyści. Grunt nie jest przeznaczony do użytkowania, ale w przyszłości będzie służył osiągnięciu korzyści ekonomicznych związanych z dzierżawą lub sprzedażą.

Ad 2. Jak wynika z art. 28 ust. 2 u.r., cena nabycia, to cena zakupu składnika aktywów, obejmująca kwotę należną sprzedającemu, bez podlegających odliczeniu podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego oraz powiększona o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu. Aby przedmiotowy grunt mógł być zaliczony do środków trwałych, o których stanowi art. 3 ust. 1 pkt 15 u.r., wymaga realizacji na nim zadania polegającego na usunięciu odpadów, oczyszczenia terenu, tym zebraniu zanieczyszczonej warstwy gleby. Wykonanie takiego zadania stanowić będzie przystosowanie składnika aktywów (gruntu) do stanu zdatnego do używania w rozumieniu art. 28 ust. 2 w związku z art. 3 ust. 1 pkt 15 u.r. Wskazane wyżej koszty planowane do poniesienia w celu utworzenia terenu inwestycyjnego są bezpośrednio związane z przystosowaniem składnika majątku do użytku, który po wykonaniu inwestycji będzie kompletny i zdalny do używania. Są to nakłady inwestycyjne na składnik majątku trwałego, mające na celu przygotowanie go do gospodarczego wykorzystania w przyszłości i ewentualnego uzyskania przychodów z dzierżawy bądź sprzedaży. Zatem koszty przystosowania nieruchomości do użytkowania powiększą wartość początkową inwestycji stanowiącą cenę nabycia działki, zgodnie z art. 28 ust. 2 u.r.

Ad 3. Zgodnie z art. 236 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 305), dalej. u.f.p. - w planie wydatków majątkowych wyodrębnia się w układzie działów i rozdziałów planowane kwoty wydatków majątkowych, do których zalicza się wydatki na inwestycje i zakupy inwestycyjne, w tym na programy finansowane z udziałem środków, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 i 3, w części związanej z realizacją zadań jednostki samorządu terytorialnego. Zatem planowane przez Gminę wydatki na zakup nieruchomości gruntowej oraz usunięcie odpadów w celu utworzenia terenu inwestycyjnego, stanowić będą wydatki majątkowe w rozumieniu art. 236 ust. 4 pkt 1 u.f.p.

Jednocześnie pragnę podkreślić, że jest to jedynie stanowisko Regionalnej Izby Obrachunkowej w Kielcach, która nie posiada uprawnień do dokonywania powszechnie obowiązującej wykładni przepisów prawa.

Z poważaniem  
Zbigniew Rękas  
Zastępca Prezesa