



Regionalna Izba Obrachunkowa w Olsztynie

10-578 Olsztyn, Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 32

tel. (89) 675-52-20
fax. (89) 527-08-86

WKGF (89) 535-03-88

RIO.III.072-42/2021

Olsztyn, dnia 30 kwietnia 2021 r.

Pan
Marek Polański
Wicestarosta
Powiatu Iławskiego

W odpowiedzi na pismo nr BF 074.2.2021 z dnia 19 kwietnia 2021 r. w sprawie sposobu zaklasyfikowania, wg klasyfikacji budżetowej, należności rozłożonych na raty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego oraz sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa i ujęcie tych należności w sprawozdaniach Rb-N i Rb-ZN, Regionalna Izba Obrachunkowa w Olsztynie, informuje co następuje w kolejności zadawanych pytań:

Ad. 1

Zgodnie z art. 70 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm./, zwanej dalej u.g.n. cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań, o których mowa w art. 37 ust. 2 i 3 oraz w art. 39 ust. 2, może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat.

Zgodnie z art. 4 ust. 3 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości /Dz. U. z 2019 r. poz. 1314/ opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, rozkłada się, na wniosek użytkownika wieczystego, na raty, na czas nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 20 lat, chyba że wnioskodawca wystąpi o okres krótszy niż 10 lat.

W związku z nieuiszczoną częścią opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub niespłaconą częścią ceny nieruchomości, mogą wystąpić dwa rodzaje należności:

- „oprocentowanie” opłaty rozłożonej w decyzji na raty/rozłożonej na raty część ceny nieruchomości, które podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski,
- „odsetki” od nieterminowej zapłaty tej należności (opłaty/ceny +oprocentowania), które przysługują wierzycielowi na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego.

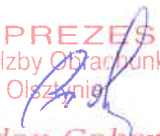
W zakresie wątpliwości dotyczącej zastosowania klasyfikacji budżetowej „oprocentowania” należności rozłożonych na raty (tj. opłata/cena wraz z oprocentowaniem) wskazać należy, że zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 2 marca 2010 r. w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych /Dz. U. z 2014 r. poz. 1053, ze zm./ w przypadku sprzedaży nieruchomości winno się ujmować w paragrafie 077 „Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz praw użytkowania wieczystego nieruchomości”, natomiast w przypadku przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności w paragrafie 076 „Wpływy z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności”. Natomiast w paragrafie 0920 „Wpływy z pozostałych odsetek” ujmuje się odsetki od nieterminowej zapłaty należności rozłożonej na raty (tj. opłata/cena wraz z oprocentowaniem).

Ad. 2

Odnośnie ujęcia wyżej omawianych należności w sprawozdaniach RN i Rb-ZN, tut. Izba podziela stanowisko wyrażone w piśmie Ministerstwa Finansów nr: DP8.658.6.2015 z dnia 12 maja 2015 r. skierowanym do Prezesa Regionalnej Izby Obrachunkowej w Katowicach, zgodnie z którym: należności z tytułu opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, których płatność została rozłożona na oprocentowane raty, należy ujmować w wierszu N2 (pożyczki) sprawozdania Rb-N. W ramach pożyczki ujmuje się należności wynikające z umowy sprzedaży nieruchomości, w której cena została rozłożona na raty (i są one oprocentowane), uregulowanej w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Również należności rozłożone na raty (i oprocentowane) z tytułu sprzedaży nieruchomości, sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, zwrotu zwaloryzowanego odszkodowania z tytułu zwrotu nieruchomości, pierwszej opłaty za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej, do której stosuje się przepis art. 70 ust. 2-4 u.g.n., należy w sprawozdaniu ujmować w wierszu N2 (pożyczki).

W sprawozdaniu Rb-ZN, należności należy ujmować w sposób wskazany powyżej.

W tym miejscu należy wskazać, że Izba nie ma uprawnień do dokonywania powszechnie obowiązującej wykładni przepisów prawa. W związku z tym niniejsze wyjaśnienie należy potraktować, jako stanowisko Izby, które nie jest wiążące dla wnioskującego o udzielenie wyjaśnienia, jak również dla organów rozstrzygających w konkretnych sprawach.

Z-CA PREZESA
Regionalnej Izby Obrachunkowej
w Olsztynie

Bogdan Gaber