

# IFRS Briefing Sheet

AUDIT

2007. július, 70. szám

## IFRIC D21 Ingatlanok eladása című értelmezéstervezet

Az IFRS Briefing Sheet jelen száma összegzést nyújt a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Értelmezési Bizottság (IFRIC) D21 *Ingatlanok eladása* értelmezéstervezetéről, amelyet 2007. július 5-én adtak ki.

A jelen értelmezéstervezet útmutatást javasol az ingatlanok eladásából származó bevétel elszámolásához.

### Háttér és kérdés

Az ingatlanfejlesztésekkel foglalkozó gazdálkodó egységek marketingelhetnek és köthetnek megállapodásokat ingatlanok „nem tervezett”, azaz az építés befejezését megelőző eladására. A lakóingatlan-fejlesztők önálló egységeket (lakásokat vagy házakat) eladhatnak több vevőnek, és a kereskedelmi vagy ipari ingatlanfejlesztők egy teljes beruházást eladhatnak egyetlen vevőnek a befejezés előtt. Általában a vevő foglalót fizet és aztán további részletfizetéseket kell tennie a kezdeti adás-vételi megállapodás és a beruházás szerződés szerinti befejezése között. Más esetekben az építést befejezhetik, mielőtt az eladásról szóló megállapodást véglegesítenék.

Az értelmezéstervezet útmutatást javasol annak meghatározására, hogy az ilyen megállapodásokból

származó bevételt melyik standarddal összhangban kell elszámolni:

- az IAS 11 *Beruházási szerződések* standard szerint, azaz megfelelő a beruházási szerződés fogalmának; vagy
- az IAS 18 *Bevételek* standard szerint, azaz áruk (a felépített ingatlan) értékesítéseként kezelve.

### Javasolt konszenzus

A javasolt konszenzus az, hogy az IAS 11 standard csak akkor vonatkozna, ha a megállapodás megfelel a beruházási szerződés fogalmának, azaz „beruházási szolgáltatásokat nyújt a vevő feltételei alapján”. Másik megoldásként az IAS 18 vonatkozna, ha az ilyen megállapodás áruk eladásával kapcsolatos.

Az értelmezéstervezet útmutatást javasol olyan jellemzők típusaira, amelyek azt jelezhetik, hogy az ingatlanról szóló értékesítési megállapodás megfelel a beruházási szerződés fogalmának, beleértve azt, hogy:

- vevő meg tudja-e határozni az ingatlan kialakításának a főbb szerkezeti elemeit
- az eladó átruhazza-e a vevőre az ellenőrzést és a tulajdonlással járó jelentős kockázatokat és hasznokat a beruházás előrehaladtával.

Az IFRS in Brief című KPMG-kiadvány kiegészítő melléklete

Az értelmezéstervezet olyan jellemzők típusaira is útmutatást javasol, amelyek azt jelezhetik, hogy az ingatlanról szóló értékesítési megállapodás árú értékesítésével kapcsolatos megállapodás, beleértve azt, hogy:

- a tárgyalások elsősorban az összegekről és a kifizetések ütemezéséről szólnak-e vevő csak korlátozottan tudja-e meghatározni az ingatlan kialakítását
- a megállapodás szerint a vevőnek csak a befejezett ingatlant áll-e jogában megszerezni egy későbbi időpontban.

Ha az IAS 18 vonatkozik, akkor az értelmezéstervezet megjegyzi, hogy a bevétel megjelenítésének kritériumai teljesülhetnek azelőtt, hogy az eladó teljesíti az összes, a megállapodás szerinti szerződéses kötelmét a vevő felé.

Ebben az esetben az eladó a fennmaradó kötelmét vagy:

- ráfordításként jelenítené meg a kapcsolódó kötelezettségnek az IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések standarddal összhangban való értékelésével, olyan mértékben, amilyen mértékben a gazdálkodó egységnek további munkákat kell teljesítenie a már leszállított ingatlanon (pl. kisebb hiányosságok javítása)
- az értékesítés elkülönült elemeként jelenítené meg a már leszállított és a még leszállítandó alkotórészek között felosztott ellenérték valós értékén, a már leszállított ingatlantól elkülönülten azonosítható fennmaradó leszállítandók mértékében (pl. belső szerelvények beépítése).

Ezen túlmenően az értelmezéstervezet azt javasolja, hogy töröljék az ingatlanokkal kapcsolatos útmutatást az IAS 18 mellékletében (9. példa).

## Hatálybalépés napja és átmeneti rendelkezések

Az értelmezéstervezet az IAS 8 Számviteli politika, a számviteli becslések változásai és hibák standarddal összhangban levő visszamenőleges alkalmazást javasol, a végleges értelmezés kibocsátását követően 3 hónappal vagy azt követően kezdődő éves időszakokra vonatkozó hatálybalépési nappal. A korábbi alkalmazás javasolt.

## Az IFRIC-hez beadott vélemények

Az IFRIC véleményeket kért be az értelmezéstervezetet illetően 2007. október 5-ig.

Ha további információra van szüksége az IFRS Briefing Sheet jelen számában szereplő bármely kérdéssel kapcsolatban, kérjük, forduljon a szokásos helyi KPMG kapcsolattartójához, vagy hívja a KPMG bármelyik irodáját.

A KPMG Nemzetközi Beszámoló-készítési Csoport a KPMG IFRG Limited része.

A KPMG International svájci szövetség, amely független tagvállalatok hálózatának koordináló szervezeteként funkcionál. A KPMG International nem végez könyvvizsgálatot, és nem nyújt egyéb ügyfélszolgáltatásokat sem. Ilyen szolgáltatásokra kizárólag a tagvállalatok állnak rendelkezésre a megfelelő földrajzi területeken. A KPMG International és tagvállalatai jogilag megkülönböztethető és különálló szervezetek. Nincsenek anyavállalati, leányvállalati, ügynöki, partneri vagy vegyesvállalati viszonyban egymással, és a jelen kiadvány tartalma sem értelmezhető úgy, mintha ezek a szervezetek ilyen viszonyban lennének. Egyetlen tagvállalatnak sem áll jogában (tényleges, látszólagos, hallgatólagosan következő vagy egyéb formában) bármely módon kötelezettséget vállalni a KPMG International vagy bármelyik tagvállalat nevében, és fordítva.

A jelen információ általános jellegű, és nem vonatkozik egyetlen konkrét személy vagy jogi személy körülményeire sem. Bár törekszünk arra, hogy pontos és időszerű információt nyújtsunk, nem tudjuk garantálni, hogy az információ a kézhezvétel időpontjában is helytálló lesz, illetve hogy a jövőben is az marad. Az ilyen információk alapján nem lehet intézkedéseket hozni megfelelő szakmai tanácsadás és az adott helyzet alapos felmérése nélkül.

A KPMG és a KPMG logó a KPMG International svájci szövetség bejegyzett védjegyei.

IFRS Briefing Sheet: 70. szám

2007. július