

М. І. Бондар,
д. е. н., професор кафедри обліку підприємницької діяльності,
ДВНЗ "КНЕУ ім. Вадима Гетьмана"
Т. А. Бондар,
к. е. н., доцент кафедри бухгалтерського обліку діяльності,
ДВНЗ "КНЕУ ім. Вадима Гетьмана"

ВИЗНАННЯ І ОЦІНКА ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Розглянуто основні питання щодо визнання та оцінювання інвестиційної нерухомості з метою відображення в обліку. Обґрунтовано варіанти застосування методів обліку інвестиційної нерухомості для відображення її на даті балансу в фінансовій звітності.

Ключові слова: нерухомість, інвестиційна нерухомість, операційна нерухомість, справедлива вартість.

ВСТУП

Розвиток ринкових відносин в економіці країни значною мірою пов'язаний з об'єктами нерухомості, які, в основному, виступають як засоби виробництва (земля, виробничі, складські, торгові, адміністративні та інші будівлі, приміщення і споруди). Крім того, об'єктами нерухомості є земельні ділянки, житлові будинки, дачі, квартири, гаражі, які виступають як предмети споживання. Окрім того, нерухомість має особливості товару, який продається і купується, або є об'єктом оренди (лізингу).

Значна вартість та різносторонність використання об'єктів нерухомості зумовлює необхідність відокремленого обліку і виокремлення у звітності об'єктів, з якими пов'язане отримання доходів за різними видами діяльності. Серед таких об'єктів у міжнародній обліковій практиці виділено об'єкти інвестиційної нерухомості, що утримуються з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу. Такий підхід дає можливість підвищити ефективність використання фінансової звітності для прийняття управлінських та інвестиційних рішень.

Наявність неврегульованих питань, що зумовлені запровадженням ПСБО 32 "Інвестиційна нерухомість" та відсутність офіційно затверджених методичних рекомендацій щодо відображення в обліку операцій з інвестиційною нерухомістю, дискусійність багатьох питань щодо методики відображення її в обліку обґрунтовують актуальність дослідження даної теми.

Окрім положення щодо операцій з інвестиційною нерухомістю розглянуті в працях С.Ф. Голова, О. Міроной. Проте вказані дослідження не розкривають системного підходу до визнання та порядку відображення в обліку інвестиційної нерухомості.

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Метою статті є визначення і уточнення критеріїв визнання інвестиційної нерухомості та розробка практичних рекомендацій щодо відображення в обліку надходження та використання такої нерухомості.

РЕЗУЛЬТАТИ

Серед основних особливостей придбання інвестиційної нерухомості, які є найбільш важливими для економічного суб'єкта і вимагають відокремленого обліку, контролю та аналізу є:

— відносна стабільність потоку доходів від операцій з нерухомістю через функціонування (передачу в оренду) або подальшу реалізацію — у порівнянні з потоками доходів від інших видів діяльності (наприклад, виробництва або операцій з цінними паперами);

— значна залежність характеристик нерухомості від ефективності інвестиційного менеджменту притаманна нерухомості, оскільки вона є складним об'єктом для управління, а інвестиції в нерухомість вимагають значних управлінських витрат;

— антиінфляційна стійкість нерухомості. Нерухомість має значний ступінь стійкості по відношенню до інфляційних процесів;

— підвищений рівень ризиків. Інвестиції в нерухомість схильні до більшої невизначеності у порівнянні з більшістю фінансових активів, що пояснюється тривалістю термінів капітальних вкладень, а також недостатністю (часто навіть відсутністю) повної і достовірної інформації на ринку про операції з нерухомістю (на відміну від біржових операцій), складністю доступу до ринкової інформації.

Введення в дію з 01.01.2008 П(С)БО 32 "Інвестиційна нерухомість", затвердженого 2 липня 2007 року

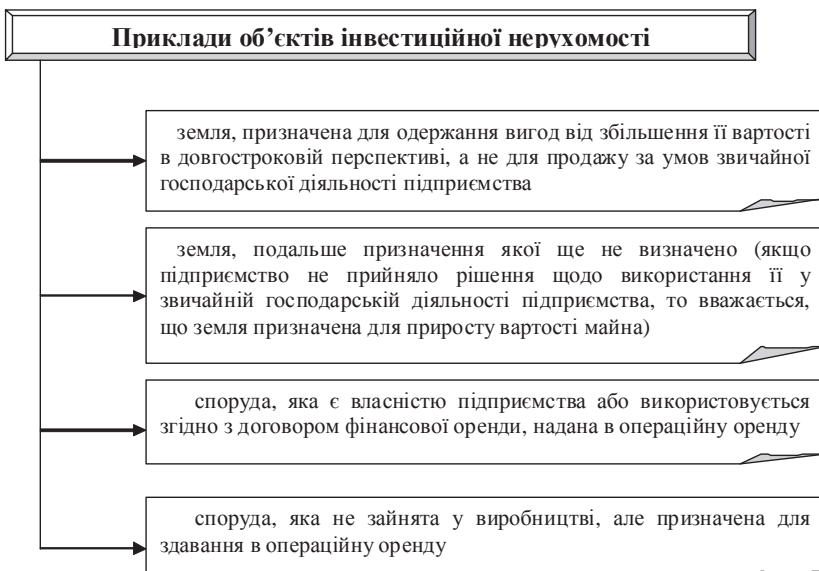


Рис. 1. Приклади інвестиційної нерухомості передбачені П(С)БО 32

№ 779 передбачає застосування терміну "інвестиційна нерухомість" в бухгалтерському обліку.

Згідно П(С)БО 32 "Інвестиційна нерухомість" під інвестиційною нерухомістю передбачено власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для:

- а) використання у виробництві або постачанні товарів, наданні послуг, для адміністративних цілей;
- б) продажу в процесі звичайної господарської діяльності.

До операційної нерухомості належать власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою використання для виробництва, або постачання товарів чи надання послуг, або ж в адміністративних цілях.

У бухгалтерському обліку інвестиційну нерухомість слід визнавати як окремий актив, що обліковується згідно П(С)БО 32 "Інвестиційна нерухомість", тільки у тому випадку, коли:

- існує впевненість, що підприємство в майбутньому отримає від її використання економічні вигоди у вигляді орендних платежів або збільшенні власного капіталу;
- первісна вартість інвестиційної нерухомості може бути достовірно визначена.

Отже, у визначенні інвестиційної нерухомості принципове значення має мета придбання нерухомого майна, що є основним критерієм визнання будь-якої нерухомості інвестиційною. Тому на основі визначеного терміну інвестиційної нерухомості слід визначити наявність мети придбання нерухомості, що дозволить ідентифікувати інвестиційну нерухомість, а саме у разі придбання нерухомості:

- з метою отримання орендних платежів;
- з метою збільшення власного капіталу, тобто з

метою перепродажу після приросту їх ринкової вартості в періоді, що не відноситься до найближчих 12 місяців.

У разі коли мета придбання нерухомості на момент його визнання активом є не зрозумілою або до кінця не визначеною, то вважається, що таке придбання націлене на пасивне очікування сприятливої ринкової кон'юнктури, з метою продажу, що забезпечить приріст капіталу.

На дату запровадження в дію П(С)БО 32 "Інвестиційна нерухомість", тобто з 01.01.2008 р. визнання об'єктів інвестиційної нерухомості зумовлюється не лише створенням нового активу, а й перерозподілом (перекласифікацією) активів, що знаходили своє відображення в складі основних засобів.

У бухгалтерському обліку потрібно відокремлювати від операцій з інвестиційною нерухомістю ситуації, коли підприємство придбає земельні ділянки, будівлі, споруди з метою:

а) використання в процесі виробництва або реалізації товарів і послуг, або адміністративних цілей (у даному випадку придбане нерухоме майно класифікується як основний засіб і обліковується відповідно до вимог П(С)БО 7 "Основні засоби");

б) продажу в процесі здійснення звичайної господарської діяльності (в цьому випадку придбане нерухоме майно класифікується як запаси і обліковується відповідно до вимог П(С)БО 9 "Запаси").

Отже, різниця між інвестиційною нерухомістю та операційною нерухомістю, яка використовується власником для виробництва (основними засобами), полягає в тому, що інвестиційна нерухомість призначена лише для одержання орендної плати та/або доходів від приросту вартості капіталу, а кошти, що надходять від інвестиції в нерухомість, як правило, не пов'язані з іншими активами підприємства. А надходження грошових коштів та проведені платежі, які здійснюються під час виробництва продукції, виконанню та реалізації товарів (робіт, послуг), відносяться не тільки до об'єкта основних засобів, що використовується власником, а й до інших активів (сировини та матеріалів, готової продукції, товарів), які використовуються у виробництві або при постачанні.

Приклади нерухомості, яка не вважається інвестиційною нерухомістю і на яку норми П(С)БО не поширюються, наведені на рис. 2.

Слід зазначити, що якщо об'єкт основних засобів складається з двох частин, одна з яких використовується для отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу, а інша — як операційна нерухомість, і ці частини можуть бути окремо продані або окремо надані у фінансову оренду, то в бухгалтерському обліку вони відображаються як два окремі інвентарні об'єкти. Якщо ці дві частини не можуть бути продані окремо, то об'єкт основних засобів визнається інвести-

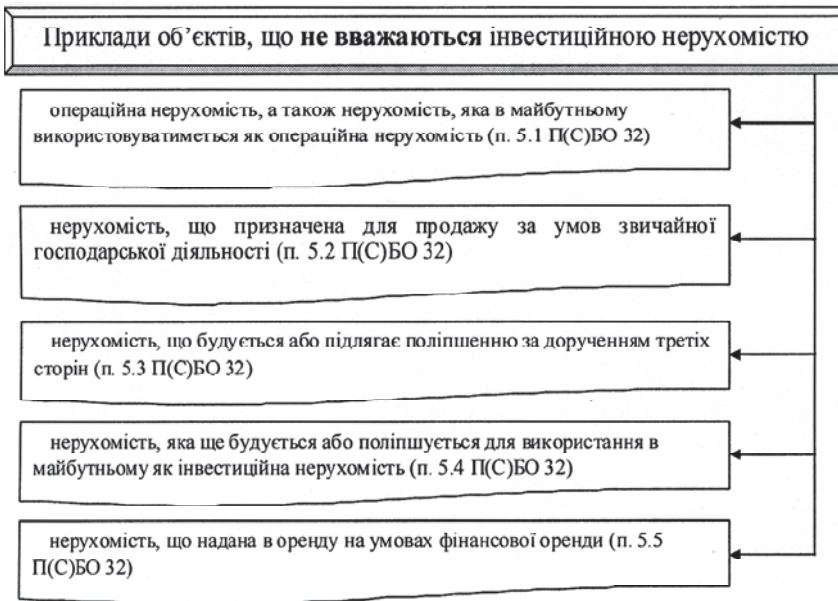


Рис. 2. Приклади нерухомості, яка не вважається інвестиційною нерухомістю

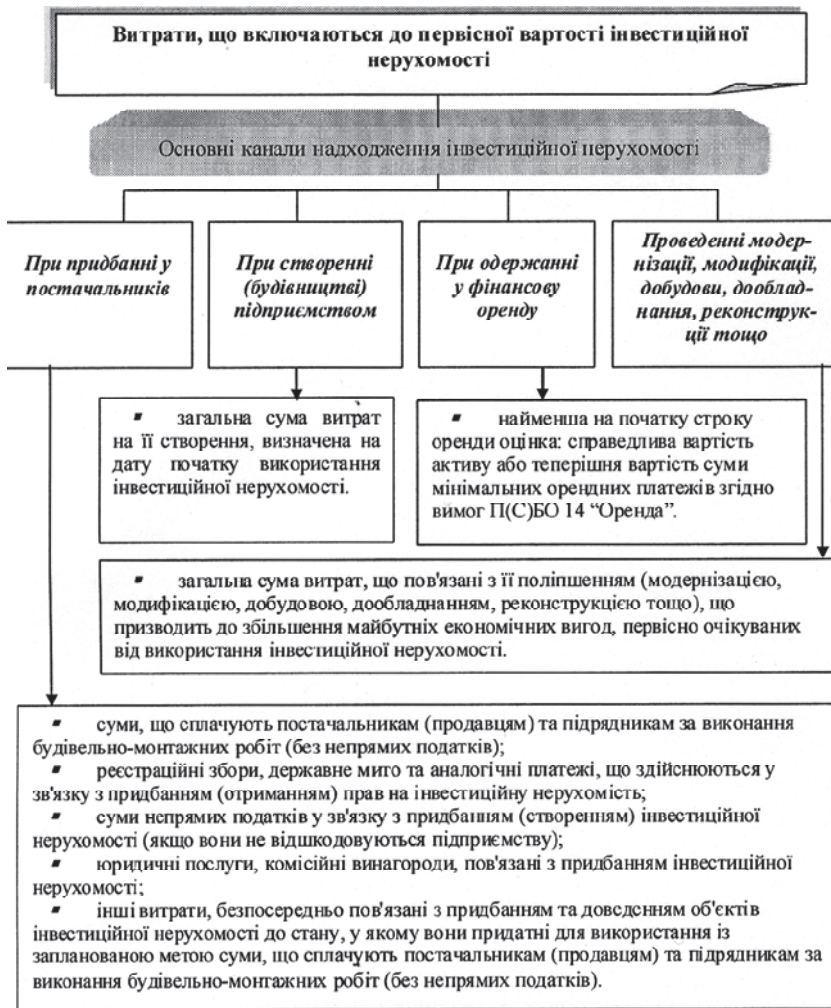


Рис. 3. Порядок формування первісної вартості інвестиційної нерухомості

ційною нерухомістю за умови її використання переважно з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу. При цьому підприємство має право самостійно розробляти ознаки критеріїв, за якими об'єкт основних засобів можна віднести до операційної чи до інвестиційної нерухомості (п. 6 П(С)БО 32) (наприклад, встановленого відсотка використання нерухомості для передачі в оренду).

Інвестиційна нерухомість повинна генерувати грошові потоки в основному незалежно від інших активів, якими володіє підприємство. Саме цим інвестиційна нерухомість відрізняється від операційної нерухомості, оскільки остання генерує грошові потоки тільки у зв'язку з іншими операційними активами, необхідними для забезпечення процесу виробництва або підприємницької діяльності.

На момент придбання або створення (будівництва) інвестиційної нерухомості її спочатку оцінюють за первісною вартістю. Порядок визначення первісної вартості інвестиційної нерухомості залежить від каналів її надходження (рис. 3).

Фактичні витрати на придбання інвестиції в нерухомість, спорудженої господарським способом, визначаються на момент завершення будівництва або реконструкції. До моменту завершення будівництва підприємство здійснює облік капітальних інвестицій згідно вимог П(С)БО 7 "Основні засоби".

Після первісного визнання, підприємство повинне самостійно, на основі облікової політики, обирати один із двох методів обліку інвестиційної нерухомості для відображення її на даті балансу в фінансовій звітності:

- метод, що базується на справедливій вартості, якщо таку вартість можна достовірно визначити;

- метод, що передбачає облік за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення, що визнаються відповідно до Положення (стандарту) бухгалтерського обліку № 28 "Зменшення корисності активів", затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 24.12.2004 N 817

Таблиця 1. Основні характеристики методів обліку інвестиційної нерухомості

Показник	Метод обліку за справедливою вартістю	Метод обліку за первісною вартістю
Первісна оцінка	За фактичними витратами на придбання	
Подальша оцінка і облік	Всі об'єкти відображаються за справедливою вартістю, окрім виняткових випадків	Всі об'єкти відображаються в обліку за первинною вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення (метод обліку за первісною вартістю, що передбачено в П(С)БО 7 «Основні засоби», з урахуванням П(С)БО 28 «Зменшення корисності активів»)
Відображення в обліку змін справедливої вартості	Прибуток (збиток) від зміни справедливої вартості відображається у складі іншого операційного доходу або інших витрат операційної діяльності відповідно у періоді, в якому вони виникли, тобто відображається в звіті про фінансові результати	-
Амортизація	Амортизація не нараховується	Амортизація нараховується аналогічно основних засобах згідно П(С)БО 7 «Основні засоби»

та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 13.01.2005 за N 35/10315;

— метод обліку інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю, що передбачає оцінювання активу таким чином: інвестиційна нерухомість оцінюється за справедливою вартістю, і всі подальші зміни справедливої вартості (сума збільшення або зменшення справедливої вартості інвестиційної нерухомості на даті балансу) відображається у складі іншого операційного доходу або інших витрат операційної діяльності.

При застосуванні даного методу обліку інвестиційної нерухомості слід враховувати чинники, що обґрунтовують достовірність визначення справедливої вартості, а саме: наявність чи відсутність активного ринку визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості.

При наявності активного ринку оцінка інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю ґрунтується на основі цін активного ринку в тій самій місцевості в подібному стані за подібних умов договорів оренди або інших контрактів на даті балансу та не враховує майбутніх витрат на поліпшення нерухомості та відповідні майбутні вигоди у зв'язку з майбутніми витратами на поліпшення об'єктів інвестиційної нерухомості.

За відсутності активного ринку визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості здійснюється за:

— останньою ринковою ціною операції з такими активами (за умови відсутності суттєвих змін у технологічному, ринковому, економічному або правовому середовищі, у якому діє підприємство);

— поточними ринковими цінами на нерухомість, що може перебувати в різних станах, місцевості, орендних та інших контрактних умовах, скоригованими з урахуванням індивідуальних характеристик, особливостей тощо інвестиційної нерухомості, для якої визначається справедлива вартість;

— додатковими показниками, які характеризують рівень цін на інвестиційну нерухомість;

— у разі відсутності інформації про ринкові ціни на інвестиційну нерухомість її справедлива вартість визначається за теперішньою вартістю майбутніх чистих грошових надходжень від активу, обчисленою відповідно до пунктів 11 — 14 Положення (стандарту) бухгалтерського обліку № 28 "Зменшення корисності активів", затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 24.12.2004 № 817 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 13.01.2005 за № 35/10315.

При цьому справедлива вартість інвестиційної нерухомості не включає попередньої оплати та нарахованого доходу від фінансової оренди.

ВИСНОВКИ

Отже, розглянуті в статті позиції дають змогу стверджувати про наявність нерегульованих питань щодо визнання інвестиційної нерухомості з метою відображення та обґрунтування її в обліку, існує необхідність у розробленні додаткових методичних рекомендацій щодо регулювання визнання та обліку інвестиційної нерухомості. Проведені дослідження обґрунтовують особливості порядку визнання інвестиційної нерухомості та застосування методів обліку відображення такої нерухомості на даті балансу.

Література:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. №435-IV // Офіційний вісник України. — 2003. — № 11. — С. 7—302.
2. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку № 32 "Інвестиційна нерухомість", затверджений Наказом Міністерства фінансів України від 2 липня 2007 р. N 779. <http://www.rada.kiev.ua>.
3. Грачова Р. Інвестиційна нерухомість: статус і оцінка // Дебет-Кредит. — 2008. — № 37. — С. 49—51.
4. Голов С. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку "Інвестиційна нерухомість" у вітчизняному форматі (коментар до П(С)БО 32 "Інвестиційна нерухомість") // Бухгалтерський облік і аудит. — 2007. — № 9. — С. 8—17.
5. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку № 40 "Інвестиційна нерухомість". www.minfin.gov.ua
6. Міронова О. Інвестиційна нерухомість: бухоблік, оподаткування, страхування, оформлення та реєстрація прав власності. — Х.: Фактор, 2008. — 448 с.
Стаття надійшла до редакції 03.09.2009 р.