

Список використаних джерел:

1. Очеретько Л. М., Хохлова І. А. Проблеми обліку та оподаткування розрахунків за виплатами працівникам і шляхи їх вирішення. *Ефективна економіка*. 2018. № 10. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6616> (дата звернення 30.10.2020).
2. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 19 «Виплати працівникам». URL: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_011 (дата звернення: 30.10.2020).
3. Виплати інструментами власного капіталу підприємства. URL: <https://oblik.press/vyplaty-instrumentamy-vlasnogo-kapitalu-pidpryyemstva/> (дата звернення: 30.10.2020).
4. Облік нарахування та виплати зарплати. Податки & Бухоблік. 2016. № 50. URL: <https://i.factor.ua/ukr/journals/nibu/2016/june/issue-50/article-18976.html/> (дата звернення: 30.10.2020).
5. Як розрахувати податки та збори із заробітної плати працівника. URL: <https://zponline.com.ua/node/9> (дата звернення: 30.10.2020).

ОСОБЛИВОСТІ ВИЗНАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Стригуль Л. С., к. е. н., доцент,

Антоненко Я.С., магістрант,

Стригуль А. А., студент,

Національний технічний університет «Харківський політехнічний інститут»

В зарубіжній обліковій практиці звичайною справою є інвестування грошових коштів в акції та облігації, які приносять дохід у вигляді приросту вартості і виплачуваних дивідендів або відсотків. Нерухомість і земля так само, як акції та облігації, можуть приносити дохід у вигляді приросту власної вартості і у вигляді надходжень від здачі в операційну оренду. Особливе призначення будівель (споруд) і землі в цьому випадку вимагає спеціального, на відміну від інших основних засобів, підходи до обліку та відображенню у

фінансовій звітності. Даний підхід у вітчизняній практиці обліку описує П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» [1].

Згідно П(С)БО 32 [1] інвестиційна нерухомість(ІН) може бути визнана:

- 1) нерухомість, яка перебуває у власності підприємства;
- 2) нерухомість, взята на умовах фінансової оренди.

Інвестиційна нерухомість відіграє значну роль у інвестиційній діяльності підприємства. Згідно п. 4 П(С)БО 32, інвестиційна нерухомість – це 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 виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності [1].

Таке визначення є досить близьким до визначення, яке наведене у МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість»: інвестиційна нерухомість - нерухомість (земля чи будівля, або частина будівлі, або їх поєднання), утримувана (власником або орендарем згідно з угодою про фінансову оренду) з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для: а) використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або б) продажу в звичайному ході діяльності [2].

В той же час в зарубіжній та вітчизняній науковій літературі досі відкрите питання стосовно ідентифікації ІН у господарській діяльності. Після аналізу бухгалтерських стандартів, було виявлено, що цей термін не був визначений, зокрема і для ІН. Наразі не запропоновано єдиних критеріїв до ідентифікації ІН, тому науковці досі вважають цю тему актуальною до вирішення.

Ніколаєва Т.В. пропонує ідентифікувати ІН як нерухомий об'єкт, починаючи від капітальних інвестицій на підготовчій стадії і до вартості утримання, експлуатації та ліквідації [3, с. 49].

Єфременко О. В., Савчин І. І та Головачко В. М. ідентифікують ІН за такими критеріями: визнання лише земельних ділянок та будівель; чіткість

визначення форми оренди; визнання земельних ділянок та/або будівель, що отримані орендарем та здаються ним в суборенду, як ІН; закріплення відсотка частки ІН в загальній площі об'єкта [4, с. 151; 5, с. 20].

Шевченко В. М. ідентифікує ІН в бухгалтерському обліку як земельні ділянки, будівлі та споруди, строк корисного використання яких більше одного року (як об'єкт основних засобів) й утримання яких, як очікується у майбутньому, має призводити до одержання певних економічних вигод (як актив підприємства). Автор вважає, що до об'єктів ІН мають ідентифікувати такі майнові цінності, які застосовується в підприємницькій діяльності й повинні створювати дохід або досягати соціального ефекту [6]. Після аналізу нормативних документів визначено, що в жодному з них ІН не має на меті отримання соціального ефекту. Шевченко В. М. вважає основним критерієм ідентифікації можливість потенційного споживача інвестиційних товарів використовувати їх для досягнення своїх цілей та визначається наявним у нього набором прав щодо володіння, користування і розпорядження цими інвестиційними товарами [7, с. 67]. Тобто автор наголошує на важливості юридичного аспекту при розгляді цього питання.

Гриценко О. А. розглядає ІН як усі об'єкти (незалежно від їх призначення), вкладення фінансових ресурсів у які здійснюється з метою отримання підприємницького доходу, до складу якого входять прибуток, рента та відсоток [8, с. 50].

Через те, що в бухгалтерських стандартах не розроблено чітких критеріїв до розмежування інвестиційної та операційної нерухомості, підприємства це роблять самостійно в обліковій політиці. Тобто ідентифікація покладається на професійне судження бухгалтера. Це зазначено в П(С)БО 32 та МСБО 40.

Згідно П(С)БО 32, якщо певний об'єкт основних засобів включає частину, яка утримується з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу, та іншу частину, що є операційною нерухомістю, і ці частини можуть бути продані окремо (або окремо надані в оренду згідно з договором про фінансову оренду), то ці частини відображаються як окремі

інвентарні об'єкти. Якщо ці частини не можуть бути продані окремо, об'єкт основних засобів визнається ІН за умови її використання переважно з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу [1].

Згідно з МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість», якщо ІН генерує грошові потоки значною мірою, тоді її обліковують саме як інвестиційну, а не операційну нерухомість [2] та відносить до потенційної ІН нерухомість, утримувану як власником, так і орендарем як актив з правом використання, тобто передбачає випадок, коли інвестиційною може бути визнана нерухомість, отримана на умовах операційної оренди, якщо такий актив відповідає визначенню «інвестиційної нерухомості». При цьому ІН, утримувана орендарем як актив з правом використання, визнається, а також оцінюється при первісному визнанні за її собівартістю згідно з МСФЗ16 «Оренда». П(С)БО14 не містить положень, що дозволяють визнати нерухомість, отриману на умовах оперативної оренди, як ІН.

Отже, керуючись національними стандартами, власна або отримана на умовах фінансової оренди нерухомість (в залежності від мети використання) може бути кваліфікована як інвестиційна або операційна (п. 4 П(С)БО32). Інвестиційна нерухомість - власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, розміщені на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів та / або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності. У разі якщо дана нерухомість утримується з метою використання у виробництві, при поставці товарів, надання послуг або для адміністративних цілей, то її визнають операційною нерухомістю.

Тобто, можна зробити висновок, що поділ нерухомості на інвестиційну та операційну повинен здійснюватися не на підставі того, як використовується ця нерухомість на даний момент, а в залежності від того, як (з якою метою) її планують використовувати в подальшому. Тобто у бухгалтера повинні бути документи, що дозволяють зробити висновок про майбутнє використання

нерухомості, а саме: договори, накази, протоколи, планові документи (бізнес-план, фінансовий план тощо).

Список використаних джерел:

1. Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість» від 02.07.2007 № 779. Київ : Мінфін України, 2012.
2. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 40 «Інвестиційна нерухомість» від 01.01.2012. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/929_026#Text.
3. Ніколаєва Т. В. Ідентифікація нерухомого майна як об'єкту управлінського обліку. *Міжнародний збірник наукових праць*, 2015. № 4. С. 45–53.
4. Головачко В. М., Савчин І. І. Поняття та оцінка інвестиційної нерухомості. *Науковий вісник Мукачівського державного університету*. 2016. № 21. С. 150–156.
5. Єфременко О. В. Інвестиційна нерухомість та її визнання з метою обліку. *Економіка, фінанси, право*. 2013. № 11. С. 19–21.
6. Шевченко В. М. Облік інвестиційної власності: проблеми і перспективи. *Проблеми підвищення якості обліку, аналізу та аудиту в сучасних економічних умовах* : матеріали II Всеукр. наук.-практ. конф. молодих вчених та студентів. Дніпро : Дніпропетровський університет імені Альфреда Нобеля, 2018. С. 66–68.
7. Шевченко В. М. Економічний зміст інвестиційної нерухомості у нормативно-правовому забезпеченні. *Ефективна економіка*, 2015. № 6. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2015_6_15.
8. Гриценко О. А. Економічні основи права нерухомої власності. *Економічна теорія та право*. 2016. №1 (24). С. 46–55.