

УЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СОГЛАСНО МСФО

С января 2001 года вступил в действие международный стандарт бухгалтерского учета (МСБУ) 40 «Инвестиционная недвижимость». В декабре 2003 года МСБУ 40 был пересмотрен и в пересмотренном варианте вступил в силу для финансовых отчетов за год, начинающийся с (или после) 1 января 2005 года.

МСБУ 40 определяет порядок признания, оценки и раскрытия информации об инвестиционной недвижимости. Инвестиционная недвижимость – это недвижимость (земля или здания), удерживаемая (собственником или арендатором согласно соглашению о финансовой аренде) с целью получения арендных платежей или увеличения капитала или для достижения обеих этих целей, а не для использования в производстве, при поставке товаров, услуг или для административных целей, а также не для продажи в обычном ходе деятельности.

Отличительной особенностью инвестиционной недвижимости является то, что она генерирует денежные потоки в значительной степени независимо от других активов предприятия. Именно это отличает инвестиционную недвижимость от недвижимости, занятой собственником.

Примером инвестиционной недвижимости являются:

- 1) земля, удерживаемая для долгосрочного увеличения капитала, а не для краткосрочной продажи в обычном ходе деятельности;
- 2) земля, удерживаемая для будущего, но еще неопределенного конкретно использования;
- 3) здание, являющееся собственностью предприятия (или удерживаемое предприятием согласно соглашению о финансовой аренде) и предоставленное в аренду в соответствии с одним или несколькими соглашениями об операционной аренде;
- 4) здание, которое не занято, но удерживается для предоставления в

аренду в соответствии с одним или несколькими соглашениями об операционной аренде.

В определенных случаях идентификация объектов инвестиционной недвижимости требует применения профессионального суждения и критериев существенности.

Недвижимость может признаваться инвестиционной недвижимостью в отдельных финансовых отчетах предприятия и не считаться таковой в консолидированных финансовых отчетах. Например, недвижимость, переданная в аренду материнской компании или дочернему предприятию и занятая ими, не считается инвестиционной недвижимостью в консолидированных финансовых отчетах, поскольку она является недвижимостью, занятой собственником, т.е. группой в целом. Однако с позиции отдельного предприятия такая недвижимость является инвестиционной, если она отвечает определению, приведенному в МСБУ 40.

Критерии признания инвестиционной недвижимости аналогичны применяемым к основным средствам.

Первоначальной оценкой инвестиционной недвижимости является её себестоимость. Себестоимость приобретенной инвестиционной недвижимости включает цену её приобретения и расходы, непосредственно связанные с ней (например, юридические услуги, налоги, связанные с передачей права собственности и т.п.). Себестоимостью инвестиционной недвижимости, построенной самим предприятием, является её себестоимость на дату завершения её строительства или застройки.

МСБУ 40 предусматривает две модели оценки инвестиционной недвижимости после первоначального признания:

- 1) по справедливой стоимости;
- 2) по себестоимости.

В случае выбора модели оценки по справедливой стоимости инвестиционной недвижимости оценивается по справедливой стоимости, кроме исключительных случаев, когда на дату первоначального признания

существует четкое свидетельство, что предприятие не сможет достоверно определять справедливую стоимость такой недвижимости на постоянной основе.

Справедливой стоимостью инвестиционной недвижимости является цена, по которой можно обменять эту недвижимость в операции между осведомленными, заинтересованными и независимыми сторонами.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости должна отражать рыночные условия на дату баланса.

Наилучшим свидетельством справедливой стоимости обычно являются цены активного рынка на подобную недвижимость, в той же местности и в подобном состоянии при подобных условиях соглашений об аренде или других контрактов. МСБУ 40 поощряет (но не требует) предприятие определять справедливую стоимость инвестиционной недвижимости путем осуществления оценки независимым оценщиком, который является признанным специалистом соответствующей квалификации и имеет недавний опыт в оценке инвестиционной недвижимости, расположенной в подобной местности и относящейся к подобной категории.

Прибыль или убыток от изменения в справедливой стоимости инвестиционной недвижимости следует включать в состав прибыли или убытка того периода, в котором они возникают.

Предприятие, выбирающее модель оценки по себестоимости, должно оценивать всю свою инвестиционную недвижимость в соответствии с МСБУ 16 «Основные средства» (т.е. по себестоимости минус накопленная амортизация и накопленные убытки от уменьшения полезности), кроме той, которая отвечает критериям актива, удерживаемого для продажи. Недвижимость, удовлетворяющую указанным критериям, следует оценивать согласно МСФО 5.

Тем, не менее, и в этом случае предприятие должно определять справедливую стоимость инвестиционной недвижимости, поскольку МСБУ 40 требует раскрытия информации о справедливой стоимости

ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Список литературы: 1. Голов С.Ф., Костюченко В.Н. Бухгалтерский учет и финансовая отчетность по международным стандартам. – Х. : Фактор, 2008. – 1008 с.