

ПРОБЛЕМИ ОБЛІКУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ ЗА НАЦІОНАЛЬНИМИ ТА МІЖНАРОДНИМИ СТАНДАРТАМИ

© 2016 ЧУДОВЕЦЬ В. В., ЖУРАКОВСЬКА І. В.

УДК 657.1

Чудовець В. В., Жураковська І. В. Проблеми обліку інвестиційної нерухомості за національними та міжнародними стандартами

Метою статті є аналіз теоретичних і практичних проблем обліку інвестиційної нерухомості та формування на цій основі шляхів їх вирішення з урахуванням вимог як національних, так і міжнародних стандартів. Досліджено порядок визнання, оцінки та обліку об'єктів інвестиційної нерухомості виходячи з вітчизняного та зарубіжного досвіду. Виявлено об'єктивні та суб'єктивні причини, які зумовлюють проблеми обліку інвестиційної нерухомості, а саме: помилкове відображення об'єктів як звичайних основних засобів, складність її оцінки за справедливою вартістю, відмінність національних та міжнародних стандартів обліку та інше. Встановлено складність практичної реалізації передбачених стандартами способів визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості. З'ясовано наявність відмінностей між МСБО 40 та П(С)БО 32 щодо обліку та відображення у звітності інвестиційної нерухомості, що призводить до необхідності трансформації фінансової звітності. Вирішення виділених проблем дозволить у подальшому більш достовірно відображати такі активи у фінансовій звітності, сформувані відповідні методичні рекомендації щодо їх обліку та підвищити ефективність управління ними.

Ключові слова: інвестиційна нерухомість, визнання, оцінка, облік, справедлива вартість.

Табл.: 2. **Бібл.:** 9.

Чудовець Віталій Васильович – кандидат економічних наук, доцент кафедри обліку і аудиту, Луцький національний технічний університет (вул. Львівська, 75, Луцьк, Волинська обл., 43018, Україна)

E-mail: v.chudovets@gmail.com

Жураковська Ірина Володимирівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри обліку і аудиту, Луцький національний технічний університет (вул. Львівська, 75, Луцьк, Волинська обл., 43018, Україна)

E-mail: zhurakovska@ukr.net

УДК 657.1

UDC 657.1

Чудовець В. В., Жураковская И. В. Проблемы учета инвестиционной недвижимости по национальным и международным стандартам

Целью статьи является анализ теоретических и практических проблем учета инвестиционной недвижимости и формирование на этой основе путей их решения с учетом требований как национальных, так и международных стандартов. Исследованы порядок признания, оценки и учета объектов инвестиционной недвижимости исходя из отечественного и зарубежного опыта. Выявлены объективные и субъективные причины, которые обуславливают проблемы учета инвестиционной недвижимости, а именно: ложное отражение объектов как обычных основных средств, сложность ее оценки по справедливой стоимости, разница национальных и международных стандартов учета и прочее. Установлена сложность практической реализации предусмотренных стандартами способов определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости. Выяснено наличие различий между МСФО 40 и П(С)БУ 32 по учету и отражению в отчетности инвестиционной недвижимости, что приводит к необходимости трансформации финансовой отчетности. Решение выделенных проблем позволит в дальнейшем более достоверно отражать такие активы в финансовой отчетности, сформировать соответствующие методические рекомендации по их учету и повысить эффективность управления ими.

Ключевые слова: инвестиционная недвижимость, признание, оценка, учет, справедливая стоимость.

Табл.: 2. **Библ.:** 9.

Чудовець Віталій Васильович – кандидат экономических наук, доцент кафедры учета и аудита, Луцкий национальный технический университет (ул. Львовская, 75, Луцк, Волынская обл., 43018, Украина)

E-mail: v.chudovets@gmail.com

Жураковская Ирина Владимировна – кандидат экономических наук, доцент кафедры учета и аудита, Луцкий национальный технический университет (ул. Львовская, 75, Луцк, Волынская обл., 43018, Украина)

E-mail: zhurakovska@ukr.net

Chudovets V. V., Zhurakovska I. V. Problems of Accounting for Investment Property according to both National and International Standards

The article is aimed to analyze the theoretical and practical problems of accounting for investment property and formation on this basis of solutions tailored to the requirements of both national and international standards. The article examines the order of recognition, assessment and accounting in terms of investment property on the basis of domestic and foreign experience. Objective and subjective reasons have been identified, which contribute to the problems of accounting for investment property, namely: false reflection of objects as conventional fixed assets, complexity of the evaluation at fair value, difference between national and international accounting standards, etc. The article clarifies complexity of the practical implementation of ways to determine the fair value of investment property according to standards. Existence of differences between IFRS 40 and P(S)BU 32 has been identified in terms of accounting and reflecting in the reports investment property that leads to necessary transformation of financial statements. Solving of the allocated problems will allow more reliably reflect such assets in the financial statements in the future, generate relevant methodological recommendations for their accounting and to enhance the efficiency of their management.

Keywords: investment property, recognition, assessment, accounting, fair value.

Tabl.: 2. **Bibl.:** 9.

Chudovets Vitaliy V. – PhD (Economics), Associate Professor of the Department of Accounting and Auditing, Lutsk National Technical University (75 Lvivska Str., Lutsk, Volyn region, 43018, Ukraine)

E-mail: v.chudovets@gmail.com

Zhurakovska Iryna V. – PhD (Economics), Associate Professor of the Department of Accounting and Auditing, Lutsk National Technical University (75 Lvivska Str., Lutsk, Volyn region, 43018, Ukraine)

E-mail: zhurakovska@ukr.net

Достовірне розкриття фінансового стану будь-якого підприємства неможливе без належної оцінки та обліку об'єктів нерухомості, що здебільшого характеризуються великою вартістю та різними варіантами їх використання. З прийняттям в Україні Положен-

ня (стандарту) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість» (далі – П(С)БО 32) [7] відбулися суттєві зміни в обліку нерухомості, що призначена для здавання в оренду та введено нове поняття – *інвестиційна нерухомість*. Виділення інвестиційної нерухомості дає мож-

ливість для більш детального та достовірного розкриття показників фінансової звітності, виходячи зі змісту господарських операцій та активів, що беруть участь у них. При цьому фактори як об'єктивного, так і суб'єктивного характеру зумовлюють проблеми обліку інвестиційної нерухомості, серед яких: помилкове відображення об'єктів як звичайних основних засобів, складність її оцінки за справедливою вартістю, відмінність національних і міжнародних стандартів обліку, неврегульованість оподаткування операцій з інвестиційною нерухомістю та інше.

Питання, пов'язані з визнанням, оцінкою, обліком та відображенням у звітності інвестиційної нерухомості, є об'єктом дослідження багатьох учених, серед яких можна виділити праці М. І. Бондара, О. Г. Веренич, Т. В. Головки, О. І. Міронової, І. В. Супрунової та інших. Незважаючи на досить ґрунтовне вивчення обліку інвестиційної нерухомості, на нашу думку, потребують більш акцентованого розкриття окремі аспекти її облікового забезпечення, які носять практичний характер.

Метою цієї статті є аналіз теоретичних і практичних проблем обліку інвестиційної нерухомості та формування на цій основі шляхів їх вирішення з врахуванням вимог як національних, так і міжнародних стандартів.

Відповідно до 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.

Відповідно до п. 16 П(С)БО 32 підприємство на дату балансу відображає у фінансовій звітності інвестиційну нерухомість за справедливою вартістю, якщо її можна достовірно визначити, або 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» [6].

Оцінка інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю ґрунтується на цінах активного ринку в тій самій місцевості в подібному стані за подібних умов договорів оренди або інших контрактів на дату 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 інвестицій-

ної нерухомості, для якої визначається справедлива вартість;

- ✦ додатковими показниками, які характеризують рівень цін на інвестиційну нерухомість.

Окремі вчені звертають увагу на відсутність або обмеженість активного ринку об'єктів нерухомості [1–3].

Незважаючи на достатньо широкий перелік наведених способів визначення справедливої вартості, усі вони мають певні недоліки:

- ✦ відсутність активного ринку в тій самій місцевості й за тих самих умов;
- ✦ складність отримання достовірної інформації з активного ринку;
- ✦ остання ринкова ціна не може характеризувати рівень цін на звітну дату;
- ✦ неможливість чіткої ідентифікації суттєвих змін;
- ✦ відсутність механізмів коригування відомих ринкових цін на нерухомість з урахуванням індивідуальних особливостей об'єкта інвестиційної нерухомості та ін. [9, с. 309–310].

Саме тому вважаємо за потрібне враховувати п. 32 Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 40 «Інвестиційна нерухомість» (далі – МСБО 40), яким «заохочується (але не вимагається), щоб суб'єкт господарювання визначав справедливу вартість інвестиційної нерухомості на основі оцінювання незалежним оцінювачем, який є визнаним фахівцем відповідної кваліфікації та має недавній досвід оцінювання інвестиційної нерухомості, що розташована в подібній місцевості та належить до подібної категорії» [4]. Практичною перешкодою такого оцінювання є висока вартість проведення експертної оцінки.

Супрунова І. В. пропонує самостійне визначення суб'єктом господарювання ринкової вартості інвестиційної нерухомості, можливими джерелами інформації при цьому подає: «спеціалізовані та загальні довідники, прайси, рекламні проспекти, прайс-релізи, інформаційні бюлетені, інформація з веб-сайтів агентств нерухомості, консалтингових компаній, порталів нерухомості та інші ресурси мережі Інтернет, періодичні друковані видання, інформація державного моніторингу, інформація в засобах масової інформації» [8, с. 277]. На нашу думку, таке самостійне визначення не може гарантувати достовірність прийнятих оцінок і значно підвищує вплив на них суб'єктивних чинників тощо.

Усе це на практиці призводить до переважного застосування методу обліку за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації. Однак така ситуація може призвести до недостовірного відображення інвестиційної нерухомості у фінансовій звітності у зв'язку з неврахуванням кон'юнктури ринку, інфляції, зміни курсу валюти та ін.

Ще одним важливим питанням обліку інвестиційної нерухомості є можливість її розмежування, тобто поділу на окремі частини. При цьому Міронова О. І. підкреслює можливість застосування професійного судження, але розробка чітких критеріїв, на її думку, є обов'язковою [5, с. 153].

Іншою суб'єктивною проблемою обліку інвестиційної нерухомості є її фактичне ігнорування багатьма бухгалтерами – відображення у складі основних засобів, нерозкриття в примітках до фінансової звітності, обраних методів визнання та оцінки в обліковій політиці.

Крім цього, для підприємств, що складають фінансову звітність за міжнародними стандартами, проблемою є наявність відмінностей між МСБО 40 та П(С)БО 32, що призводить до необхідності трансформації фінансової звітності.

Трансформація статті «Інвестиційна нерухомість» може проводитись, якщо:

1) підприємство вирішить у звітності за МСФЗ використати альтернативний підхід до класифікації інвестиційної нерухомості, тобто включити до складу інве-

стиційної нерухомості, яку орендар утримує на умовах операційної оренди;

2) у собівартість інвестиційної нерухомості включено понаднормативні витрати матеріалів, оплата праці та інші ресурси, витрачені під час будівництва або поліпшення цієї нерухомості;

3) до вартості інвестиційної нерухомості не включено об'єкти, які передаються разом з нею в оренду і економічні вигоди від яких надходять разом з орендними платежами (меблі, ліфти і т. ін.)

Основні розбіжності щодо обліку інвестиційної нерухомості, які слід врахувати при трансформації статті «Інвестиційна нерухомість», наведено в *табл. 1*.

Окремі відмінності щодо розкриття інформації про інвестиційну нерухомість в примітках до фінансової звітності наведено в *табл. 2*.

Таблиця 1

Відмінності в обліку інвестиційної нерухомості за П(С)БО 32 та МСБО 40

Питання	П(С)БО 32	МСБО 40
1	2	3
Нерухомість, що використовується підприємством (власником)	Операційна нерухомості	Нерухомість, зайнята власником
Альтернативний підхід до класифікації інвестиційної нерухомості	Не передбачено	Суть альтернативного підходу: нерухомість, яку орендар утримує на умовах операційної оренди, може бути класифікована та відображена в його обліку як інвестиційна за умови, що ця нерухомість відповідає визначенню інвестиційної й орендар використовує модель справедливої вартості, визначену пунктами 33–35 МСБО 40
Земля, призначена для майбутнього, але ще не визначено використання	Спеціальні положення відсутні	Визнається інвестиційною нерухомістю (пп. «б» пункт 8 МСБО 40)
Незавершене будівництво інвестиційної нерухомості	Заборонено визнавати актив на етапі будівництва як інвестиційну нерухомість (п. 5.4)	На етапі будівництва (поліпшення) визнається інвестиційною (пп. «г» пункт 8 МСБО 40)
Первісна оцінка при спорудженні або поліпшенні нерухомості	Собівартість у повній сумі витрат на створення або поліпшення (п.11,14 П(С)БО32)	Собівартість не збільшується на суми понаднормативних витрат матеріалів, оплати праці та інших ресурсів, витрачених під час будівництва або поліпшення цієї нерухомості (п. 23 МСБО 40)
Наступна оцінка	1) за справедливою вартістю (якщо її можна достовірно визначити); 2) за первісною вартістю за мінусом амортизації і втрат від зменшення корисності та вигід від її відновлення згідно з П(С)БО 28 «Зменшення корисності активів»	1) за справедливою вартістю (якщо вона піддається достовірній оцінці); 2) на основі собівартості згідно з МСБО 16 «Основні засоби» (метод ідентичний до методу за первісною вартістю, наведеного в П(С)БО 7 «Основні засоби»). При цьому слід припускати, що ліквідаційна вартість інвестиційної нерухомості дорівнює нулю (п. 53 МСБО 40)
Наступний облік за моделлю справедливої вартості	П(С)БО 32 вимагає припинити визнання за справедливою вартістю, якщо немає можливості її достовірної оцінки (п. 17)	Нерухомість необхідно продовжувати обліковувати за справедливою вартістю до моменту вибуття (або до того, коли вона стане такою, що займається власником, або почне поліпшуватися з метою продажу у звичайній діяльності), навіть якщо зіставні ринкові операції стають менш частими або ринкові ціни стають не такими доступними (п. 55 МСБО 40)
Облік як інвестиційної нерухомості сукупності об'єктів, що використовуються разом з нею	П(С)БО 32 вимагає обліковувати стаціонарні об'єкти, що входять до комплексу (ліфти, кондиціонери), вартість яких	МСФЗ вимагає уникати подвійного обліку активів або зобов'язань, пов'язаних з інвестиційною нерухомістю. У зв'язку із цим компоненти, що входять до єдиного комплексу, який генерує грошовий потік,

1	2	3
	враховано при визначенні справедливої вартості інвестиційної нерухомості, за балансом запервісною вартістю. Вартість інших активів, що використовуються разом з інвестиційною нерухомістю (меблі, офісна техніка), відображати в обліку як окремі об'єкти за методом первісної вартості згідно з П(С)БО 7	та враховані під час визначення його справедливої вартості, не можуть обліковуватись як окремий актив. Наприклад, якщо офісне приміщення здають в оренду разом із меблями, до справедливої вартості офісу зазвичай включається і справедлива вартість меблів, оскільки орендний дохід пов'язаний з офісом, що має меблі. Коли меблі включають до справедливої вартості інвестиційної нерухомості, суб'єкт господарювання не визнає їх як окремий актив (пп. «б» п. 50 МСБО 40)

Таблиця 2

Відмінності щодо розкриття інформації про інвестиційну нерухомість в примітках до фінансової звітності за міжнародними та національними стандартами

Питання	П(С)БО 32	МСБО 40
Розкриття інформації відповідно до вимог стандарту, що регулює облік оренди	Прямо такої вимоги не прописано	Суб'єкт господарювання розкриває інформацію відповідно до вимог МСБО 17 «Оренда», у тому числі як орендодавець – про укладені договори оренди і як орендар – про фінансову та операційну оренду інвестиційної нерухомості (п. 74 МСБО 40)
Розкриття інформації щодо інвестиційної нерухомості, що утримується в операційній оренді	Немає такої вимоги	Підлягає розкриттю – чи застосовується альтернативний підхід (коли так, то за яких обставин) для класифікації об'єктів нерухомості, що утримуються за договорами операційної оренди як інвестиційної нерухомості
Розкриття інформації про застосування винятку для обліку за собівартістю	Немає такої вимоги	При обліку за моделлю справедливої вартості окремо розкривається інформація про об'єкти, для яких, як виняток, застосували метод обліку за собівартістю згідно з п. 53, у зв'язку з неможливістю визначення їх справедливої вартості. А саме: опис інвестиційної нерухомості; причини, з яких неможливо визначити справедливу вартість; якщо можливо, діапазон оцінок, у якому найімовірніше знаходиться їхня справедлива вартість. Окремо описується факт вибуття такої нерухомості (п. 78 МСБО 40)
Розкриття інформації про неможливість визначення справедливої вартості	Немає такої вимоги	Для моделі обліку за собівартістю наводять опис об'єктів, за якими підприємство не може достовірно визначити справедливу вартість для цілей розкриття; пояснити, чому справедливу вартість не може бути достовірно визначено; якщо це можливо, навести діапазон оцінок, у якому найімовірніше знаходиться справедлива вартість

ВИСНОВКИ

Проведене дослідження обліку інвестиційної нерухомості виявило проблеми класифікації, визнання та оцінки цих об'єктів, визначення їх справедливої вартості, відмінностей вимог міжнародних і національних стандартів щодо обліку та розкриття у звітності та ін. Вирішення зазначених питань дозволить у подальшому більш достовірно відображати такі активи у фінансовій звітності, сформулювати відповідні методичні рекомендації щодо їх обліку та підвищити ефективність управління ними. ■

ЛІТЕРАТУРА

- Бондар М. І.** Визнання і оцінка інвестиційної нерухомості / М. І. Бондар, Т. А. Бондар // Інвестиції: практика та досвід. – 2009. – № 20. – С. 12–15.
- Веренич О.** Нові напрями бухгалтерського обліку нерухомості / О. Веренич, А. Шаповалова // Вісник Київського на-

ціонального торговельно-економічного університету. – 2009. – № 1. – С. 88–94.

3. Головка Т. В. Проблемні питання визнання та оцінки інвестиційної нерухомості / Т. В. Головка, М. Р. Ліхацька // Фінанси, облік і аудит. – 2013. – Вип. 2. – С. 192–198.

4. Міжнародний стандарт фінансової звітності 40 «Інвестиційна нерухомість». [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/929_026

5. Міронова О. І. Аналіз окремих положень МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» / О. І. Міронова // Вісник Житомирського державного технологічного університету. Сер.: Економічні науки. – 2013. – № 1. – С. 152–154.

6. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 28 «Зменшення корисності», затверджене наказом Міністерства фінансів України від 24.12.2004 р. № 817 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0035-05>

7. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість», затверджене наказом Міністерства фінансів України від 02.07.2007 р. № 779 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07>

8. Супрунова І. В. Визнання та оцінка інвестиційної нерухомості в бухгалтерському обліку [Електронний ресурс] / І. В. Супрунова. – Режим доступу : http://eztuir.ztu.edu.ua/1157/1/29.pdf&rct=j&q=&esrc=s&sa=U&ei=iTkVKPfcJcbtaMi8gBg&ved=0CBMQFjAA&sig2=NbFlxpJJ75DN-Aeuw_Y8lw&usg=AFQjCNHv_jvF B61XG7hwfe5XMBDEj_8WsQ

9. Чудовець В. В. Оцінка та облік інвестиційної нерухомості в Україні: проблеми практичної реалізації / В. В. Чудовець // Економічні науки. Серія: Облік і фінанси. – 2014. – Вип. 11(1). – С. 307–313.

REFERENCES

Bondar, M. I., and Bondar, T. A. "Vyznannia i otsinka investytsiinoi nerukhomosti" [Recognition and evaluation of investment property]. *Investytsii: praktyka ta dosvid*, no. 20 (2009): 12-15.

Chudovets, V. V. "Otsinka ta oblik investytsiinoi nerukhomosti v Ukraini: problemy praktychnoi realizatsii" [Assessment and registration of investment real estate in Ukraine: problems of implementation]. *Ekonomichni nauky. Seriiia "Oblik i finansy"*, no. 11 (1) (2014): 307-313.

Holovko, T. V., and Likhatska, M. R. "Problemni pyttannia vyznannia ta otsinky investytsiinoi nerukhomosti" [Problems of

recognition and measurement of investment property]. *Finansy, oblik i audyt*, no. 2 (2013): 192-198.

[Legal Act of Ukraine] (2004). <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0035-05>

[Legal Act of Ukraine] (2007). <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07>

"Mizhnarodnyi standart finansovoi zvitnosti 40 «Investytsiina nerukhomist»" [International Financial Reporting Standard 40 "Investment Property"]. http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/929_026

Mironova, O. I. "Analiz okremykh polozhen MSBO 40 «Investytsiina nerukhomist»" [Analysis of certain provisions of IAS 40 "Investment Property"]. *Visnyk ZhDTU. Seriiia "Ekonomichni nauky"*, no. 1 (2013): 152-154.

Suprunova, I. V. "Vyznannia ta otsinka investytsiinoi nerukhomosti v bukhhalterskomu obliku" [Recognition and measurement of investment property in accounting]. http://eztuir.ztu.edu.ua/1157/1/29.pdf&rct=j&q=&esrc=s&sa=U&ei=iTkVKPfcJcbtaMi8gBg&ved=0CBMQFjAA&sig2=NbFlxpJJ75DN-Aeuw_Y8lw&usg=AFQjCNHv_jvFB61XG7hwfe5XMBDEj_8WsQ

Verenych, O., and Shapovalova, A. "Novi napriamy bukhhalterskoho obliku nerukhomosti" [New areas of accounting property]. *Visnyk KNTEU*, no. 1 (2009): 88-94.