

ПРОБЛЕМИ ОЦІНКИ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ ЗА НАЦІОНАЛЬНИМИ ТА МІЖНАРОДНИМИ СТАНДАРТАМИ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ

©2019 БЕЗРУЧУК С. Л., СЕЛЕЦЬКА Д. О.

УДК 657.92

Безручук С. Л., Селецька Д. О. Проблеми оцінки інвестиційної нерухомості за національними та міжнародними стандартами бухгалтерського обліку

Сучасний етап розвитку вітчизняного бухгалтерського обліку потребує значної уваги, оскільки відбувається максимальне наближення національних положень до міжнародних. Особливої уваги вимагає облік інвестиційної нерухомості як специфічного необоротного активу. Метою даної статті є розкриття інформації стосовно оцінки інвестиційної нерухомості для припинення застосування моделі справедливої вартості, відображення в обліку вартості основних засобів, які передаються в оренду разом з інвестиційною нерухомістю; незалежна оцінка об'єктів інвестиційної нерухомості, а також відображення в обліку та фінансових звітах даних про інвестиційну нерухомість. За результатами дослідження встановлено наявність різниці між П(С)БО 32 та МСБО 40, а також надано рекомендації щодо подальшого застосування тієї чи іншої моделі оцінки інвестиційної нерухомості, що сприятиме достовірному відображенню даних у регістрах обліку та фінансовій звітності.

Ключові слова: інвестиційна нерухомість, оцінка, облік, справедлива вартість, фінансова звітність.

Табл.: 1. **Бібл.:** 8.

Безручук Світлана Леонідівна – кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри обліку та аудиту, Житомирський державний технологічний університет (вул. Чуднівська, 103, Житомир, 10005, Україна)

E-mail: bezruchuksl@gmail.com

Селецька Дар'я Олегівна – студентка, Житомирський державний технологічний університет (вул. Чуднівська, 103, Житомир, 10005, Україна)

E-mail: 4.beats.drum@gmail.com

УДК 657.92

UDC 657.92

Безручук С. Л., Селецька Д. О. Проблемы оценки инвестиционной недвижимости по национальным и международным стандартам бухгалтерского учета

Bezruchuk S. L., Seletska D. O. The Problems of Investment Property Valuation According to National and International Accounting Standards

Современный этап развития отечественного бухгалтерского учета нуждается в значительном внимании, поскольку происходит максимальное приближение национальных положений к международным. Отдельного внимания требует учет инвестиционной недвижимости как специфического необоротного актива. Целью данной статьи является раскрытие информации по оценке инвестиционной недвижимости с целью прекращения применения модели справедливой стоимости, для отражения в учете стоимости основных средств, передаваемых в аренду вместе с инвестиционной недвижимостью, независимой оценки объектов инвестиционной недвижимости, а также отражения в учете и финансовых отчетах данных об инвестиционной недвижимости. По результатам исследования установлено наличие разницы между П(С)БУ 32 и МСБУ 40, а также даны рекомендации относительно дальнейшего применения той или иной модели оценки инвестиционной недвижимости, что будет способствовать достоверному отражению данных в регистрах учета и финансовой отчетности.

The current stage of development of domestic accounting needs a lot of attention, since there is a maximum approximation of national provisions to international. Particular attention is required to account for investment property as a specific non-current asset. The purpose of this article is to disclose information about the valuation of investment property and to discontinue the application of the fair value model, the accounting for the cost of property, plant and equipment, leased together with investment property, the independent valuation of investment property, and the accounting and financial reporting data about investment property. According to the results of the study, there was a discrepancy between Accounting standard 32 and IAS 40 and recommendations were made for the further application of this or that model of investment property valuation, which will help to accurately reflect the data in the registers of accounting and financial reporting.

Ключевые слова: инвестиционная недвижимость, оценка, учет, справедливая стоимость, финансовая отчетность.

Keywords: investment property, valuation, accounting, fair value, financial statements.

Табл.: 1. **Библ.:** 8.

Tbl.: 1. **Bibl.:** 8.

Безручук Светлана Леонидовна – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры учета и аудита, Житомирский государственный технологический университет (ул. Чудновская, 103, Житомир, 10005, Украина)

Bezruchuk Svitlana L. – Candidate of Sciences (Economics), Associate Professor of the Associate Professor, Department of Accounting and Auditing, Zhytomyr State Technological University (103 Chudnivska Str., Zhytomyr, 10005, Ukraine)

E-mail: bezruchuksl@gmail.com

E-mail: bezruchuksl@gmail.com

Селецька Дар'я Олегівна – студентка, Житомирський державний технологічний університет (вул. Чудновська, 103, Житомир, 10005, Україна)

Seletska Daria O. – Student, Zhytomyr State Technological University (103 Chudnivska Str., Zhytomyr, 10005, Ukraine)

E-mail: 4.beats.drum@gmail.com

E-mail: 4.beats.drum@gmail.com

У зв'язку з поступовою інтеграцією України до Європейського Союзу, а також її виходом на міжнародний ринок, пожебляється перехід національних стандартів ведення обліку та формування фінансової звітності на міжнародні. Ці процеси позначилися й на обліку інвестиційної нерухомості. Стандартизація бухгалтерського обліку створює нові

засади щодо якості та подання облікової інформації, необхідної управлінському апарату для прийняття рішень. Тож висококваліфікований спеціаліст у галузі бухгалтерського обліку та аудиту має бути ознайомлений з різницею в порядку обліку та оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості за національними та міжнародними, аби в подальшій діяльності уникнути по-

рушень або ситуацій, що можуть призвести до дисбалансу процесу нормальної діяльності суб'єкта господарювання.

Основні методологічні засади та ключові аспекти ведення бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості викладено в Міжнародному стандарті бухгалтерського обліку 40 «Інвестиційна нерухомість» [1] (далі – МСБО 40) та Положенні (стандарті) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість» [2] (далі – ПСБО 32). Незважаючи на достатнє нормативне регулювання, не можна впевнено стверджувати, що забезпечено цілковиту ясність щодо ключових питань обліку даного об'єкта – одного з найпроблемніших видів необоротних активів.

Існує суттєва різниця в наданні рекомендацій щодо інвестиційної нерухомості та її складових у трактуваннях національних і міжнародних стандартів. Зокрема, особливої уваги вимагають питання у частині оцінки її вартості та впливу обрання того чи іншого методу оцінки на ведення обліку.

Мета статті полягає в аналізі зазначеної вище проблематики та формуванні шляхів її вирішення з урахуванням приписів національних і міжнародних стандартів бухгалтерського обліку.

Питання, пов'язані з вказаним об'єктом, досить часто постають основою досліджень вітчизняних науковців, таких як Супрунова І. В., Чижевська Л. В., Богуцька Л. Т., Голов С. Ф., Кірейцев Г. Л., Міронова О. І., Кудрявцев В. М., Нікітіна А. В. та інші. Віддаючи належне науковій та практичній значимості праць вищезгаданих авторів, необхідно відзначити, що вказане коло питань, пов'язаних з обліком інвестиційної нерухомості, недостатньо досліджено, тож вимагає подальшої розробки.

Необхідно зазначити, що положеннями передбачено такі моделі:

1) за справедливою вартістю – п. 16 П(С)БО 32 [2] та п. 33 МСБО 40 [1];

2) за первісною вартістю (собівартістю) – п. 16 П(С)БО 32 [2] та п. 56 МСБО 40 [1].

Якщо суб'єктом господарювання було обрано оцінку за первісною вартістю (собівартістю), то на дату балансу фінансовій звітності вартість інвестиційної нерухомості відображається за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигід від її відновлення, що визнаються відповідно до Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 28 «Зменшення корисності активів» [3, с. 868].

Відповідно до п. 10 П(С)БО 32 до первісної вартості інвестиційної нерухомості включаються:

1) суми, що сплачують постачальникам та підрядникам за виконання будівельно-монтажних робіт (без непрямих податків);

2) реєстраційні збори, державне мито та аналогічні платежі, що здійснюються у зв'язку з отриманням прав на інвестиційну нерухомість;

3) суми непрямих податків у зв'язку з придбанням (створенням) інвестиційної нерухомості (якщо вони не відшкодовуються);

4) юридичні послуги, комісійні винагороди, пов'язані з придбанням інвестиційної нерухомості;

5) інші витрати, безпосередньо пов'язані з придбанням і доведенням об'єктів інвестиційної нерухомості до стану, у якому вони придатні для використання [2].

Проте, п. 23 МСБО 40 регламентує таке: якщо витрати, понесені на введення в дію інвестиційної нерухомості, не були необхідними для доведення такого об'єкта до робочого стану відповідно до намірів управлінського апарату, або такі витрати були наднормативними, то собівартість не може бути збільшена на їх суму [1].

Також п. 14 МСБО 40 вказує на те, що при ідентифікації інвестиційної нерухомості необхідно спиратися на професійне судження бухгалтера, який повинен розробити критерії для розмежування інвестиційної нерухомості, а також облікову політику в частині ведення обліку інвестиційної нерухомості [1]. Запропоноване вирішення цієї проблеми наведено в *табл. 1*.

Отже, запропоновані критерії повинні спростити процес оцінки при визнанні інвестиційної нерухомості, запобігти виникненню проблем при відображенні вартості цього об'єкта обліку, а також допомогти практикуючому бухгалтеру з визначенням суми витрат, понесених при отриманні даного необоротного активу, для надання інформації управлінському апарату.

У ситуації, коли підприємство обирає модель оцінки за первісною вартістю (собівартістю) через неможливість визначення справедливої вартості, інвестиційна нерухомість у подальшому переоцінці не підлягає.

Як стверджує С. М. Пилипенко, рішення використовувати такий метод оцінки інвестиційної нерухомості є більш об'єктивно обґрунтованим, ніж оцінка за справедливою вартістю, оскільки він має документальне підтвердження та не вимагає значної кількості припущень [3, с. 868].

Сперечаючись з попереднім твердженням, В. В. Чудовець зазначає, що 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 інше [4, с. 184]. Отже, цей вибір необхідно відобразити в примітках до фінансової звітності з поясненням: чому ж підприємство обрало метод оцінки за собівартістю, а не за справедливою вартістю?

Сучасна оцінка вартості активів при первісному визнанні за МСФЗ, зокрема інвестиційної нерухомості, включає в себе не тільки інформацію про здійснені витрати підприємства на придбання активу (історична вартість), але і розрахункові величини де-

Пропонований комплекс правил первісної оцінки інвестиційної нерухомості

№ з/п	Варіанти надходження інвестиційної нерухомості	Рекомендовані правила формування оцінки при визнанні інвестиційної нерухомості
1	Придбання	Сума всіх фактичних витрат, безпосередньо пов'язаних з придбанням інвестиційної нерухомості
2	Створення власними силами	Сума всіх фактичних витрат, безпосередньо пов'язаних зі створенням інвестиційної нерухомості
3	Безоплатне отримання	Справедлива вартість інвестиційної нерухомості плюс всі витрати, безпосередньо пов'язані з її надходженням
4	Отримання в якості внеску до статутного капіталу	Справедлива вартість інвестиційної нерухомості, а якщо її не можна визначити – справедлива вартість відповідної частки в статутному капіталі. Також у первісну вартість інвестиційної нерухомості повинні включатися всі витрати, безпосередньо пов'язані з її отриманням
5	Виявлення в результаті інвентаризації	Справедлива вартість інвестиційної нерухомості плюс всі витрати, безпосередньо пов'язані з її надходженням

яких потенційно можливих (з високою ймовірністю) відтоків майбутніх економічних вигід на підставі наявних зобов'язань підприємства. У деяких випадках первісна вартість інвестиційної нерухомості може бути визначена за справедливою вартістю:

1) об'єкти інвестиційної нерухомості, отримані за договором фінансової оренди, визнаються за найменшим значенням зі справедливої вартості та теперішньої вартістю мінімальних орендних платежів;

2) первісна вартість об'єкта, отриманого за договором операційної оренди, підприємством, яка має намір при подальшому вимірі застосовувати модель справедливої вартості, може визначатися також за найменшим значенням з справедливої вартості та теперішньої вартістю мінімальних орендних платежів;

3) об'єкт, придбаний шляхом обміну на неаналогічні активи, відображається за його справедливою вартістю, яка дорівнює справедливій вартості переданого активу, скоригованої на величину переданих грошових коштів.

На думку Г. А. Кірейцева, за обрання моделі обліку за справедливою вартістю підприємство ризикує через виникнення таких проблем при відображенні інвестиційної нерухомості в податковому обліку:

- ✦ не визначено порядок обліку витрат на придбання інвестиційної нерухомості;
- ✦ спірна участь балансової вартості інвестиційної нерухомості в розрахунку 10%-вого ліміту на ремонт (у зв'язку з тим, що нарахування амортизації не здійснюється на об'єкти такої нерухомості) [5].

Тобто, податковий облік інвестиційної нерухомості, що оцінена за справедливою вартістю, законодавчо не врегульовано. Тож у майбутньому цілком може скластись ситуація, за якої суб'єкту господарювання доведеться захищати свою позицію щодо обраної методології обліку досліджуваного необоротного активу.

Зважаючи на можливість виникнення небажаних ситуацій при відображенні в обліку інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю, п. 31 МСБО 40 підкреслює таке: «малоймовірно, що заміна моделі справедливої вартості на модель оцінки за собівартістю приведе до більш достовірного подання» [1]. Таким чином, підсумовуючи усе вищесказане, можемо стверджувати, що міжнародний стандарт віддає перевагу підходу до оцінки за вищезгаданим методом.

Припинення застосування моделі справедливої вартості. Міжнародний стандарт приділяє значну увагу оцінці інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю. Так, п. 55 МСБО 40 передбачено застосування такої оцінки аж до його вибуття, «навіть якщо зіставні ринкові операції стають менш частими або ринкові ціни стають не такими доступними» [1]. Іншими словами, за умови виникнення ситуацій, ускладнюючих процес визначення справедливої вартості, міжнародним стандартом передбачено продовження використання даної моделі.

Як стверджує І. В. Супрунова, в умовах слабого розвитку ринку нерухомості в Україні, «обмеженості доступу до інформації про ринкові трансакції з такими об'єктами» виникає необхідність обґрунтування доцільності здійснення оцінки інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю [6, с. 280]. Передбачаючи подібну проблему, п. 29 МСБО 40 зазначає, що справедливу вартість активу, що «немає зіставних ринкових операцій», можна визначити, якщо:

- а) відхилення в діапазоні достовірних оцінок справедливої вартості для цього активу не є суттєвими;
- б) можна достовірно визначити різні оцінки в межах такого діапазону і застосувати їх для визначення справедливої вартості [1].

Відмінними є рекомендації П(С)БО 32, зокрема п. 17 регламентує таке: використовувати модель справедливої вартості лише до того моменту, поки є

можливість достовірно визначити таку вартість, не шукаючи альтернативних варіантів її визначення [2].

Відображення в обліку вартості основних засобів, які передаються в оренду разом з інвестиційною нерухомістю. Щодо оцінки певних частин інвестиційної нерухомості, то цікавим є питання відображення в обліку основних засобів, що використовуються разом з такою нерухомістю, зокрема надаються в оренду. П. 49 МСБО 40 регламентується, що при визначенні балансової вартості об'єкта інвестиційної нерухомості (за моделлю справедливої вартості), задля уникнення подвійного врахування активів, варто включати вартість обладнання (ліфти та/або кондиціонери), яке часто є невід'ємною частиною будівлі, в інвестиційну нерухомість, а не визнавати окремо як основний засіб. Більше того, коли приміщення здається в оренду разом з меблями, у його справедливую вартість обов'язково включається і справедлива вартість меблів, тож «суб'єкт господарювання не визнає меблі як окремий актив» [1].

Але розглядаючи п. 23 ПСБО з'ясується, що за національними стандартами меблі (на відміну від ліфтів та кондиціонерів) рекомендовано обліковувати окремо від об'єкту нерухомості, оцінювати за «первісною (переоціненою) вартістю і відображаються в обліку відповідно до Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби»» [2].

Тобто, за обрання моделі оцінки справедливої вартості управлінський апарат підприємства, що складає звітність за міжнародними стандартами, має бути готовий до того, що вартість інвестиційної нерухомості буде збільшена на справедливую вартість меблів, які здаються в оренду разом з об'єктом нерухомості. Користувачам національних стандартів слід пам'ятати, що такі меблі необхідно обліковувати окремо від об'єкту оренди.

Незалежна оцінка об'єкта інвестиційної нерухомості. Оскільки інвестиційна нерухомість є одним із видів інвестицій, то інвесторам необхідна інформація про її актуальну вартість для прогнозування й оцінки ефективності вкладень. Подібну інформацію може надати тільки грошовий вимір такого активу на базі справедливої вартості [7].

Дана модель передбачає визначення вартості об'єкта обліку на кожну дату балансу через аналіз активного ринку подібних активів, у тому самому стані, на тій самій місцевості. П. 32 МСБО 40 заохочує (але не вимагає), щоб суб'єкт господарювання визначав справедливую вартість об'єкта за допомогою кваліфікованого незалежного оцінювача, у той час як у національному стандарті щодо цього нічого не зазначено [1].

Варто зазначити, що практичною перешкодою такого оцінювання є висока вартість проведення експертної оцінки.

Відображення в обліку та звітності зміни балансової вартості нерухомості. Згідно з п. 62 МСБО 40

збільшення або зменшення балансової вартості інвестиційної нерухомості визнається як чистий прибуток або збиток. У п. 22 П(С)БО 32 сказано, що сума збільшення справедливої вартості інвестиційної нерухомості на дату балансу відображається у складі іншого операційного доходу (710 «Дохід від первісного визнання та від зміни вартості активів, які обліковуються за справедливою вартістю» [8]), а сума зменшення – інших витрат операційної діяльності відповідно (940 «Витрати від первісного визнання та від зміни вартості активів, які обліковуються за справедливою вартістю» [8]).

Не зайвим буде сказати, що при переведенні до складу інвестиційної нерухомості об'єктів основних засобів, що обліковуються за справедливою вартістю, можливий варіант їх дооцінки або уцінки до моменту їх відображення на рахунку 100 «Інвестиційна нерухомість» [8]. Тобто попередня зміна вартості основних засобів та переведення їх до складу об'єктів інвестиційної нерухомості за переоціненою вартістю не буде помилкою.

ВИСНОВКИ

Спиряючись на сукупність усіх фактів, можемо встановити таке:

1. Оцінка інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю актуальна для суб'єктів господарювання, що складають фінансову звітність за міжнародними стандартами (емітенти цінних паперів, які допущені до торгівлі ними, учасники фондового ринку, інститути спільного інвестування та ін.), оскільки ця модель переважає в міжнародній практиці. Та користувачам цього методу слід пам'ятати, що на кожну дату балансу слід проводити переоцінки інвестиційної нерухомості.

2. Вибір методу оцінки інвестиційної нерухомості за первісною вартістю (собівартістю) є більш доцільним для складання рядовими юридичними особами, що діють на території України, оскільки, як було раніше зазначено, визначення справедливої вартості викликає труднощі у зв'язку з недостатнім розвитком ринку нерухомості. До того ж модель первісної вартості (собівартості) має документальне підтвердження та не вимагає значну кількість припущень. Окрім цього, варто пам'ятати: такий метод оцінки передбачає нарахування амортизації, а уцінка та дооцінка (яка проводиться тільки за умови можливості визначення справедливої вартості) впливатиме на фінансовий результат.

Представлені пропозиції щодо вирішення проблем початкової оцінки інвестиційної нерухомості в обліку повинні сприяти вдосконаленню правил первісної оцінки інвестиційної нерухомості у вітчизняному та міжнародному бухгалтерському обліку, підвищенню достовірності облікової та звітної інформації сучасних підприємств. Проте ринок інвестиційної нерухомості має тенденцію розвитку, отже, цей специ-

фічний актив стане більш розповсюдженим, а питання його обліку ставатимуть дедалі гострішими та потребуватимуть подальшої розробки їх вирішення. ■

ЛІТЕРАТУРА

1. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 40 (МСБО 40) «Інвестиційна нерухомість». Редакція від 01.01.2012. URL: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_026
2. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 (П(С)БО 32) «Інвестиційна нерухомість». Редакція від 10.01.2012. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07>
3. **Пилипенко С. М., Новак У. П., Шутка С. Є.** Інвестиційна нерухомість: проблеми обліку. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2017. № 17. С. 865–869.
4. **Чудовець В. В., Жураковська І. В.** Проблеми обліку інвестиційної нерухомості за національними та міжнародними стандартами. *Бізнес Інформ*. 2016. № 3. С. 183–187.
5. **Кирейцев Г. Л.** Під прицілом інвестиційна нерухомість: МСФЗ і податковий облік. 2014. URL: <https://uteka.ua/ua/publication/commerce-12-msfo-28-pod-pricelom-investicionnaya-nedvizhimost-msfo-i-nalogovyy-uchet>
6. **Супрунова І. В.** Визнання та оцінка інвестиційної нерухомості в бухгалтерському обліку. *Міжнародний збірник наукових праць*. 2015. № 1. С. 273–283.
7. **Jeremicz M.** Nieruchomości zaliczane do inwestycji są szczególną kategorią. *Outsourcing*. 2013. URL: <https://www.mddp-outsourcing.pl/publikacje/rachunkowosc/art,161,nieruchomosci-zaliczane-do-inwestycji-sa-szczegolna-kategoria.html>
8. Інструкція про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій : затв. Наказом Міністерства фінансів України № 291 від 30.11.1999 р. (редак-

ція від 05.01.2018). URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0893-99>

REFERENCES

- Chudovets, V. V., and Zhurakovska, I. V. "Problemy obliku investytsiinoi nerukhomosti za natsionalnymi ta mizhnarodnymi standartamy" [Problems of accounting for investment real estate according to national and international standards]. *Biznes Inform*, no. 3 (2016): 183-187.
- Jeremicz, M. "Nieruchomosci zaliczane do inwestycji sa szczegolna kategoria". *Outsourcing*. 2013. <https://www.mddp-outsourcing.pl/publikacje/rachunkowosc/art,161,nieruchomosci-zaliczane-do-inwestycji-sa-szczegolna-kategoria.html>
- Kyreitsev, H. L. "Pid prytsilom investytsiina nerukhomist: MSFZ i podatkovyi oblik. 2014" [Under the sight of investment property: IFRS and tax accounting. 2014]. <https://uteka.ua/ua/publication/commerce-12-msfo-28-pod-pricelom-investicionnaya-nedvizhimost-msfo-i-nalogovyy-uchet> [Legal Act of Ukraine] (2012). http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_026
- [Legal Act of Ukraine] (2012). <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07>
- [Legal Act of Ukraine] (2018). <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0893-99>
- Pylypenko, S. M., Novak, U. P., and Shutka, S. Ye. "Investytsiina nerukhomist: problemy obliku" [Investment Property: Accounting Problems]. *Hlobalni ta natsionalni problemy ekonomiky*, no. 17 (2017): 865-869.
- Suprunova, I. V. "Vyznannia ta otsinka investytsiinoi nerukhomosti v bukhhalterskomu obliku" [Recognition and evaluation of investment property in accounting]. *Mizhnarodnyi zbirnyk naukovykh prats*, no. 1 (2015): 273-283.