

## УЧЕТ И ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ОРГАНИЗАЦИЯХ

Клипперт Е.Н.

Могилевский государственный университет продовольствия  
г. Могилев, Беларусь

Порядок формирования в бухгалтерском учете информации об инвестиционной недвижимости в организациях Республики Беларусь, определен Инструкцией по бухгалтерскому учету инвестиционной недвижимости №25 от 30.04.2012 г. [1]. Инвестиционная недвижимость (англ. *Invest mentproperty*) — недвижимость (земля и/или здание), находящаяся в распоряжении владельца с целью получения арендных платежей и/или дохода от прироста стоимости капитала, но не для использования в производстве или поставках материалов и услуг, либо для административных целей или продажи в ходе обычной деятельности. Главным критерием признания в бухгалтерском учете недвижимого имущества в качестве инвестиционной недвижимости является факт сдачи его в аренду. Согласно международному стандарту финансовой отчетности МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» недвижимость признаётся инвестиционной, если: находящаяся в распоряжении компании с целью получения дохода от прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не с целью продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной деятельности компании; находящаяся в распоряжении компании, будущее предназначении которой на текущий момент не определено; в том числе неопределившаяся земля, которая занята недвижимостью, предназначенной для продажи в краткосрочной перспективе в процессе деятельности; здание, находящееся в собственности компании (или полученное компанией по договору финансовой аренды), сданное в операционную аренду; здание, которое в данный момент не занято, но предназначено для сдачи в операционную аренду.

Инвестиционная недвижимость, учитывается на счете 03 «Доходные вложения в материальные активы» в практике национального учета и приближена к положениям стандарта МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» [2]. Ключевым фактором при идентификации недвижимого имущества в качестве инвестиционной недвижимости является цель приобретения. Так, если земля или здание приобретаются с целью использования в процессе производства или предоставления товаров и услуг или для управленческих целей, то такое имущество классифицируется как основные средства и учитывается по МСФО (IAS) 16 «Основные средства» (недвижимость, занимаемая владельцем); если же целью приобретения выступает продажа в процессе ведения хозяйственной деятельности, то данные активы рассматриваются как товары и учитываются в соответствии с МСФО (IAS) «Запасы» [3].

Первоначальная стоимость инвестиционной недвижимости определяется исходя из фактических затрат на приобретение. На величину первоначальной оценки инвестиционной недвижимости значительное влияние оказывает способ приобретения.

МСФО (IAS) 40 предполагает, что организация должна выбрать модель учета: по справедливой стоимости или по первоначальной стоимости. Важно, что в отличие от международного стандарта МСФО (IAS) 16 «Основные средства», который допускает применение выбранной модели учета к группе объектов, выбранный метод учета согласно МСФО 40 должен применяться ко всем объектам инвестиционной

недвижимости. Суть модели учета по справедливой стоимости заключается в том, что последующее отражение объекта инвестиционной недвижимости в бухгалтерском балансе осуществляется по справедливой стоимости и возникающая прибыль (убыток) от изменения балансовой стоимости относится на финансовый результат, т.е. признается непосредственно в отчете о прибылях и убытках. Суть модели учета по первоначальной стоимости определяет отражение объектов инвестиционной недвижимости (земли и/или зданий) в соответствии с МСФО (IAS) 16 по аналогичной модели, то есть по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения, признанных согласно МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Переход от одной модели учета к другой рассматривается как изменение учетной политики. В соответствии с МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения бухгалтерских расчетов и ошибки» инициативные изменения учетной политики осуществляются только в том случае, когда это приводит к более точному представлению событий или операций в финансовой отчетности организации.

Независимо от выбранной модели учета все субъекты хозяйствования должны определять справедливую стоимость инвестиционной недвижимости или для целей отражения в отчетности (модель справедливой стоимости), или для выполнения требований раскрытия (модель по первоначальной стоимости). В качестве справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, как правило, выступает ее рыночная стоимость. Идеальным вариантом, подтверждающим достоверность, справедливой стоимости могут выступать действующие цены на активном рынке, но если такая информация не доступна, то организация должна привлечь дополнительные сведения (альтернативные оценки). В случае изменения предназначения того или иного объекта следует провести реклассификацию, включив (или исключив) объект из категории инвестиций в недвижимость. Выбытие объекта инвестиционной недвижимости осуществляется в форме продажи актива, передачи в финансовую аренду или прекращения использования, в связи с тем, что организация более не предполагает получение выгод связанных с ним. Прибыль (убыток) от выбытия инвестиционной недвижимости, отражается в составе доходов или расходов в отчете о прибылях и убытках и определяется как разность между чистой выручкой от выбытия и балансовой стоимостью актива.

Все вышеизложенное свидетельствует о том, что в связи с широким распространением деятельности организаций, связанной с приобретением или созданием объектов недвижимости с целью их последующей передачи в аренду, вопросы отражения в финансовой отчетности указанного имущества, регулирующиеся МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость», являются актуальными и практически востребованными.

### **Литература**

1. Инструкция по бухгалтерскому учету инвестиционной недвижимости: утв. Постановлением М-ва финансов Респ. Беларусь от 30.04.2012г. №25 // [Электронный ресурс]. – 2017. – Режим доступа: <http://www.pravo.by>. – Дата доступа: 20.01.2018.

2. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» // Документы МСФО [Электронный ресурс]. – 2018. – Режим доступа: <http://www.bmcenter.ru>. – Дата доступа: 20.01.2018.

3. Международный стандарт финансовой (IAS) 16 «Основные средства» // Документы МСФО [Электронный ресурс]. – 2017. – Режим доступа: <http://www.bmcenter.ru>. – Дата доступа: 20.01.2018.