DOI: [10.32702/2307-2105-2020.3.4](https://doi.org/10.32702/2307-2105-2020.3.4)

УДК 657.1

*О. В. Усатенко,
д. е. н., доцент, професор кафедри обліку і аудиту,
Національний технічний університет «Дніпровська політехніка», м. Дніпро
ORCID: 0000-0003-3198-9002*

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

*О. Usatenko
Doctor of Economic Sciences, Associate professor, Professor Department of accounting and audit
National Technical University "Dnipro Polytechnic", Dnipro*

THEORETICAL AND METHODOLOGICAL ASPECTS OF INVESTMENT REAL ESTATE ACCOUNTING

У статті проаналізовані дослідження вітчизняних та закордонних вчених щодо теоретико-методологічних аспектів бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості, виявлені існуючі недоліки. Встановлено, що новий для нашої країни напрямок інвестування, а також особливе призначення інвестиційної нерухомості, а саме: будівель, споруд, землі, вимагає спеціального, на відміну від інших основних засобів, підходу до методики бухгалтерського обліку. Визначено, що основною відмінністю в теоретико-методологічних аспектах формування інформації про інвестиційну та операційну нерухомість є порядок оцінки та переоцінки таких активів на дату балансу. Суб'єкт господарювання на дату балансу відображує 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. Тобто, відмінність також є в нарахуванні амортизації, яка залежить від вартості оцінки нерухомості. Визначені складові облікової політики суб'єкта господарювання щодо інвестиційної нерухомості: критерії віднесення нерухомості до інвестиційної методи оцінки інвестиційної нерухомості на дату балансу. Запропоновані напрями аналітичного обліку нерухомості та запропонована кореспонденція рахунків з обліку переоцінки забезпечує збереження основних принципів бухгалтерського обліку.

The article analyzes the research of domestic and foreign scientists on the theoretical and methodological aspects of accounting for investment real estate, and identifies existing shortcomings. It is established that the new investment direction for our country, as well as the special purpose of investment real estate, namely: buildings, structures, land, requires a special, unlike other fixed assets, approach to accounting methodology.

It has been found that, depending on the purpose of use, real estate owned or obtained under finance lease may qualify as investment or operating. The division of real estate into investment and operating property can occur in two ways: how such real estate is currently used and how it is

planned to be used in the future. That is, to determine the necessary documents that allow you to make your own judgment about the use of real estate, in particular: contracts, orders, protocols, any planning documents (business plan, financial plan, etc.). It is proposed to fix in the order about the accounting policy of the enterprise the criteria of the preferred use of real estate for investment purposes: the book value of real estate objects, the area of real estate objects, the volume of income, the volume of expenditures, the funds return of real estate objects, the profitability of real estate objects, the integral index of economic efficiency of real estate use.

It is determined that the main difference in the theoretical and methodological aspects of the collection of information on investment and operational real estate is the procedure for valuation and revaluation of such assets at the balance sheet date. An entity at the balance sheet date reflects the investment property at fair value, if it can be measured reliably, or at cost less accumulated depreciation, taking into account impairment losses and rewards. That is, the difference is also in the calculation of depreciation, which depends on the cost of valuation of real estate. The components of an entity's accounting policies for investment property are defined: criteria for assigning property to investment methods for valuing investment property at the balance sheet date. The proposed areas of analytical real estate accounting and the proposed correspondence of revaluation accounts ensure that the basic principles of accounting are maintained.

Постановка проблеми. В сучасних умовах невизначеності вектору вітчизняної економіки, що впливає на діяльність практично усіх підприємств, альтернативою забезпечення економічної стабільності виступають операції з об'єктами інвестиційної нерухомості. Для країн Європи звичайною розповсюдженою практикою є інвестування грошових коштів в цінні папери, які приносять дохід у вигляді приросту вартості й виплачуваних дивідендів або відсотків. Інвестування в нерухомість так само, як і інвестування в цінні папери, може приносити дохід у вигляді приросту власної вартості, або у вигляді надходжень від здавання в операційну оренду. Новий напрямок інвестування, а також особливе призначення інвестиційної нерухомості, а саме: будівель, споруд, землі, вимагає спеціального, на відміну від інших основних засобів, підходу до методики бухгалтерського обліку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Всі дослідження щодо інвестиційної нерухомості можливо поділити на три напрямки: дослідження облікової політики щодо інвестиційної нерухомості, порівняння обліку нерухомості за міжнародними та національними стандартами, визнання та оцінка інвестиційної нерухомості. Визначенням напрямів бухгалтерського обліку нерухомості займалися О.Веренич, А. Шаповалова [1], організаційні та методичні складові облікової політики щодо інвестиційної нерухомості розроблялися Л.Т. Богуцькою [2], в працях Яремчук Н. Ф. розглянуто нерухомість підприємства в контексті облікової політики [3], перспективи розвитку методики бухгалтерського обліку нерухомості досліджувала І.А. Юхименко-Назарук [4], Чудовець В. В., Шурановська І. В. займалися вирішенням проблем обліку інвестиційної нерухомості за національними та міжнародними стандартами [5]. Не применшуючи цінності існуючих досліджень, з'ясовано, що питанням теоретико-методологічних аспектів бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості приділяється незначна увага науковців.

Постановка завдання. Завдання полягає у дослідженні теоретико-методологічних аспектів бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості.

Виклад основного матеріалу дослідження. Згідно п. 4 П(С)БО 32 [6], інвестиційна нерухомість - це власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, розташовані на землі, які утримуються з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу.

Тобто, інвестиційною нерухомістю може бути визнано:

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

МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» [7] відносить до інвестиційної нерухомості, утримувану як власником, так і орендарем як актив із правом використання, тобто передбачає випадок, коли інвестиційною може бути визнана нерухомість, отримана на умовах операційної оренди, якщо такий актив відповідає визначенню «інвестиційної нерухомості». Також, інвестиційна нерухомість, утримувана орендарем як актив із правом використання, визнається, а також оцінюється під час первісного визнання за її собівартістю згідно з МСФЗ 16 «Оренда» [8]. П(С)БО 14 «Оренда» [9] не містить положень, що дозволяють визнати нерухомість, отриману на умовах оперативної оренди, як інвестиційну.

Отже, керуючись національними стандартами, власна чи отримана на умовах фінансової оренди нерухомість, залежно від мети використання, може бути кваліфікована як інвестиційна або операційна (Рис. 1).

Рис. 1. Класифікація нерухомості в залежності від мети використання

Укладено автором

Поділ нерухомості на інвестиційну й операційну може відбуватися за двома варіантами: як використовується така нерухомість на сьогоднішній момент та як її планують використовувати в майбутньому. Тобто для визначення необхідні документи, що дозволяють зробити власне судження про використання нерухомості, зокрема: договори, накази, протоколи, будь-які планові документи (бізнес-план, фінансовий план тощо). Вважаємо за доцільне розробити й зафіксувати в наказі про облікову політику підприємства критерії переважного використання нерухомості в інвестиційних цілях.

Доцільно встановити декілька критеріїв, наприклад:

- балансова вартість об'єктів нерухомості, які утримуються з різною метою. Наприклад: з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу чи з метою використання в операційній діяльності;
- площа об'єктів нерухомості, які утримуються з різною метою. Наприклад: з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу чи з метою використання в операційній діяльності;
- обсяг доходів, отримані підприємством від використання об'єктів нерухомості, які утримуються з різною метою. Наприклад: з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу чи з метою використання в операційній діяльності;
- обсяг витрат, понесені підприємством при використанні об'єктів нерухомості які утримуються з різною метою. Наприклад: з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу чи з метою використання в операційній діяльності;
- фондівдача об'єктів нерухомості;
- рентабельність об'єктів нерухомості;
- інтегральний показник економічної ефективності використання об'єктів нерухомості.

Обираючи критерії необхідно враховувати галузеву специфіку діяльності підприємства, його територіальне розміщення, обсяги діяльності.

Тобто, обрані критерії будуть підставою обґрунтування для прийняття управлінського рішення відносно віднесення об'єкту нерухомості, що одночасно використовується за різними напрямками, до операційної чи до інвестиційної нерухомості. При цьому, не варто суб'єктам господарювання для прийняття управлінського рішення обирати критерії, які складно розраховувати, адже складні розрахунки можуть негативно вплинути на практичне їх застосування, що призведе до затримки чи ускладненні об'єктивного розподілу нерухомості на операційну та інвестиційну.

Певні правила щодо таких випадків і розробки критеріїв визнання у складних ситуаціях об'єктів інвестиційної нерухомості прописано в п. 10–14 МСБО 40. За наявності ознак, за якими об'єкт нерухомості може бути віднесено як до операційної, так і до інвестиційної нерухомості, підприємство розробляє критерії для їх розмежування. Ці критерії необхідно відобразити в примітках до фінансової звітності.

Таким чином, порівняння операційної та інвестиційної нерухомості як об'єктів обліку свідчить про наявність не лише спільних рис, а також суттєвих відмінностей. До спільних рис відносяться:

- визнання нерухомості активом;
- порядок визначення та збільшення первісної вартості;
- порядок відображення витрат на їх утримання та ремонт;

- критерії припинення визнання нерухомості активом.

До основних істотних чинників розмежування операційної та інвестиційної нерухомості відносяться:

- мета використання нерухомості;

- класифікаційна ознака, згідно МСФО 40 «Інвестиційна нерухомість», інвестиційна нерухомість генерує грошові потоки значною мірою незалежно від інших активів, утримуваних суб'єктом господарювання.

Згідно з Інструкцією про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій інвестиційна нерухомість на дату балансу оцінюється за справедливою або за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигід від її відновлення, згідно з П(С)БО 28 «Зменшення корисності активів» [10].

Для оцінки інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю слід використовувати ціни активного ринку в тій самій місцевості в подібному стані за подібних умов договорів оренди. За відсутності активного ринку справедлива вартість визначається на основі відповідних чинників, наведених нижче.

Слід зазначити, що при виборі методу оцінки за справедливою вартістю підприємство повинно застосовувати цей метод до того часу, поки не настане одна з подій:

- вибуття інвестиційної нерухомості;

- переведення інвестиційної нерухомості до складу операційної нерухомості;

- переведення інвестиційної нерухомості до складу активів, які утримуються для продажу;

- неможливість достовірно визначити справедливую вартість інвестиційної нерухомості на дату балансу.

Відмінністю обліку інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю від обліку за первісною вартістю є те, що підприємство не нараховує амортизацію на такі об'єкти. У цьому випадку на кожну дату балансу потрібно здійснювати коригування вартості об'єкта шляхом порівняння його балансової та справедливої вартості.

Визнання нерухомості інвестиційною відбувається не лише в результаті її придбання або створення, а й у зв'язку з переведенням операційної нерухомості до складу інвестиційної.

Згідно з П(С) БО 32 переведення нерухомості до складу інвестиційної або виведення здійснюється тільки в разі зміни характеру її використання. Суб'єкти господарювання інвестиційну нерухомість обліковують на субрахунку 100 «Інвестиційна нерухомість» до рахунка 10 «Основні засоби». Але це не означає поширення дії П(С)БО 7 «Основні засоби» на інвестиційну нерухомість.

Операції з інвестиційною нерухомістю оформляються первинними документами (такими, як і з операційною нерухомістю). Аналітичний облік об'єктів інвестиційної нерухомості ведеться окремо за кожним таким об'єктом в інвентарній картці обліку основних засобів (форма № ОЗ-6). Первісна вартість інвестиційної нерухомості збільшується на суму витрат, пов'язаних з її поліпшенням, якщо такі витрати призводять до збільшення майбутніх економічних вигід, первісно очікуваних від використання інвестиційної нерухомості. Прикладами поліпшення інвестиційної нерухомості є:

- добудова;

- модернізація;

- модифікація;

- дообладнання;

- реконструкція.

При здійсненні витрат для підтримання об'єкта інвестиційної нерухомості в робочому стані та одержання первісно визначеної суми майбутніх економічних вигід від її використання витрати включаються до складу витрат звітного періоду.

Узагальнимо засади формування інформації про інвестиційну та операційну нерухомість на Рис. 2:

Рис. 2. Теоретико-методологічні аспекти бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості
Укладено автором

Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямі. Основною відмінністю в теоретико-методологічних аспектах формування інформації про інвестиційну та операційну нерухомість є порядок оцінки та переоцінки таких активів на дату балансу. Суб'єкт господарювання 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. Тобто, відмінність також є в нарахуванні амортизації, яка залежить від вартості оцінки нерухомості. Якщо інвестиційна нерухомість оцінюється за справедливою вартістю, амортизація таких об'єктів не нараховується, в інших випадках амортизація нараховується із застосуванням методів, передбачених П(С)БО 7 «Основні засоби».

Визначені складові облікової політики суб'єкта господарювання щодо інвестиційної нерухомості: критерії віднесення нерухомості до інвестиційної методи оцінки інвестиційної нерухомості на дату балансу

Запропоновані напрями аналітичного обліку нерухомості та запропонована кореспонденція рахунків з обліку переоцінки забезпечує збереження основних принципів бухгалтерського обліку.

Література.

1. Веренич О.; Шаповалова А. Нові напрями бухгалтерського обліку нерухомості. *Вісник Київського національного торговельно-економічного університету*. 2009. №1. 88-94.
2. Богуцька Л. Т. Інвестиційна нерухомість як об'єкт облікової політики підприємства. *Науковий вісник Ужгородського університету. Серія: Економіка*. 2015. 1 (2). 64-67.
3. Ярмчук Н. Ф. Нерухомість підприємства в контексті облікової політики. *Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики*. 2017. № 4. С. 143-151.
4. Юхименко-Назарук І. А. Методика бухгалтерського обліку нерухомості: перспективи розвитку. *Міжнародний збірник наукових праць*. 2011. Випуск 3(21). URL: <https://pbo.ztu.edu.ua/article/viewFile/46093/42670.pdf> (дата звернення: 28.02. 2020)
5. Чудовець В. В., Шурановська І. В. Проблеми обліку інвестиційної нерухомості за національними та міжнародними стандартами. *Бізнесінформ*. 2016. № 3. С. 183-187.
6. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість», затверджено Наказом Міністерства фінансів України від 16.07.2007 р. № 779. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07> (дата звернення: 28.02. 2020)
7. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 40 «Інвестиційна нерухомість». URL: http://www.minfin.gov.ua/document/92453/МСБО_40.pdf (дата звернення: 28.02. 2020)
8. Міжнародний стандарт фінансової звітності 16 «Оренда». URL: [https://www.minfin.gov.ua/uploads/redactor/files/IFRS16%20ukr_AH%20\(1\)-compressed%20\(1\).pdf](https://www.minfin.gov.ua/uploads/redactor/files/IFRS16%20ukr_AH%20(1)-compressed%20(1).pdf) (дата звернення: 28.02. 2020)
9. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 14 «Оренда», затверджено Наказом Міністерства фінансів України від 28.07.2000 р. № 181. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0487-00> (дата звернення: 28.02. 2020)
10. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 28 «Зменшення корисності активів», затверджено Наказом Міністерства фінансів України від 24.12.2004 № 817. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0035-05> (дата звернення: 28.02. 2020)

References.

1. Verenych, O. and Shapovalova, A. (2009), "New directions in real estate accounting", *Visnyk Kyivskoho natsionalnoho torhovelno-ekonomichnoho universytetu*, vol. 1, pp.88-94.
2. Bogutska, L.T. (2015), "Investment real estate as an object of accounting policy of the enterprise", *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho universytetu. Seriya: Ekonomika*, vol. 1(2), pp. 64-67.
3. Jaremchuk, N. F. (2017), "Property of the enterprise in the context of accounting policy", *Ekonomika. Finansy. Menedzhment: aktualjni pytannja nauky i praktyky*, vol. 4, pp.143-151.
4. Jukhymenko-Nazaruk, I. A. (2011), "Method of accounting of real estate: prospects of development", *Mizhnarodnyj zbirnyk naukovykh pracj*, vol. 3(21), pp. 418-424, pbo.ztu.edu.ua/article/viewFile/46093/42670.pdf
5. Chudovets, V.V. and Shuranovsjka, I.V. (2016)), "Problems with the region of investment planning for national standards and international standards", *Biznesinform*, vol. (3), pp. 183-187.
6. Ministry of Finance of Ukraine (2007), "National Accounting Standard 32 Investment Property", available at: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0823-07> (Accessed 28 Feb 2020).
7. IASB (2014), "International Accounting Standard 40 Investment Property", available at: http://www.minfin.gov.ua/document/92453/MSBO_40.pdf (Accessed 28 Feb 2020).
8. IASB (2017), "International Financial Reporting Standard 16 Lease", available at: [https://www.minfin.gov.ua/uploads/redactor/files/IFRS16%20ukr_AH%20\(1\)-compressed%20\(1\).pdf](https://www.minfin.gov.ua/uploads/redactor/files/IFRS16%20ukr_AH%20(1)-compressed%20(1).pdf) (Accessed 28 Feb 2020).
9. Ministry of Finance of Ukraine (2000), "National Accounting Standard 14 "Rent", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0487-00> (Accessed 28 Feb 2020).
10. Ministry of Finance of Ukraine (2004), "National Accounting Standard 28 "Impairment of assets", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0035-05> (Accessed 28 Feb 2020).

Стаття надійшла до редакції 06.03.2020 р.