

Бухгалтерский учет инвестиционной недвижимости в 2013 году

С 1 января 2013 года вступает в силу Инструкция по бухгалтерскому учету инвестиционной недвижимости, утвержденная постановлением Минфина от 30.04.2012 г. № 25 (далее – Инструкция № 25), в которой определен порядок бухгалтерского учета нового объекта – инвестиционной недвижимости.

Рассмотрим порядок бухгалтерского учета инвестиционной недвижимости по таким аспектам как признание, первоначальная и последующая учетная оценка, прекращение признания.

Признание и первоначальная учетная оценка инвестиционной недвижимости

Инвестиционная недвижимость – **земельные участки, здания, сооружения, изолированные помещения, машино-места** (далее – недвижимое имущество), находящееся в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении организации, которые сданы другим лицам в аренду (за исключением финансовой аренды (лизинга), проката) (далее – аренда).

В состав объектов инвестиционной недвижимости включается указанный выше перечень недвижимого имущества при одновременном выполнении определенных условий:

- 1) недвижимое имущество должно быть сдано в аренду;
- 2) организацией предполагается получение экономических выгод, связанных с недвижимым имуществом;
- 3) стоимость недвижимого имущества может быть достоверно определена.

Основным критерием признания в бухучете недвижимого имущества в качестве инвестиционной недвижимости является факт сдачи его в аренду, то есть использование недвижимого имущества в инвестиционной деятельности организации.

Если недвижимое имущество используется в текущей деятельности организации (в том числе в производстве продукции, при выполнении работ,

оказании услуг, для управленческих нужд), то оно относится к операционной недвижимости.

Объекты инвестиционной недвижимости учитываются на счете 03 «Доходные вложения в материальные активы», субсчет 03-1 «Инвестиционная недвижимость», а объекты операционной недвижимости – на счете 01 «Основные средства».

Единицей бухгалтерского учета инвестиционной недвижимости является инвентарный объект.

Если недвижимое имущество состоит из части, относящейся к инвестиционной недвижимости, и части, относящейся к операционной недвижимости, которые **могут быть отчуждены по отдельности**, то каждая такая часть принимается к бухучету как инвентарный объект инвестиционной недвижимости (если часть относится к инвестиционной недвижимости) или инвентарный объект основных средств (если часть относится к операционной недвижимости). Организация самостоятельно распределяет недвижимое имущество на отдельные инвентарные объекты.

Если недвижимое имущество состоит из части, относящейся к инвестиционной недвижимости, и части, относящейся к операционной недвижимости, которые не могут быть отчуждены по отдельности, то недвижимое имущество принимается к бухгалтерскому учету как инвентарный объект инвестиционной недвижимости в случае, если **более 90% его площади** (или иного натурального измерителя недвижимого имущества) сдано в аренду.

Пример. Организация, занимающаяся производством металлопроката, имеет в собственности трех-