

ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В СИСТЕМЕ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

В соответствии с требованиями отечественного бухгалтерского учета в составе основных средств, нематериальных активов и некоторого имущества учитываются здания, сооружения, прочие объекты, сдаваемые в аренду. В международной практике это имущество выделяется в отдельный объект учета – инвестиционная недвижимость (ИН), чему посвящен отдельный стандарт Международной финансовой отчетности МСФО 40.

Согласно МСФО, инвестиционная недвижимость (ИН) – это имущество (земля или здание, либо часть здания, либо и то, и другое), находящееся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) в целях получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для использования в производстве или поставках товаров (или услуг), либо для административных целей; продажи в ходе обычной деятельности.

Основным отличием ИН от основных средств является два основных признака:

- намерение организации в отношении ИН – получение основного вида дохода в виде арендной платы или прироста стоимости капитала, или и то и др.;
- функциональное использование собственности – она не может использоваться в основной деятельности организации.

Бухгалтерский учет ИН должен отличаться от учета основных средств по следующим причинам:

- во-первых, денежные потоки, генерируемые ИН, не связаны с остальными активами организации;
- во-вторых, балансовая стоимость прямо не связана с получаемыми доходами;
- в-третьих, доход от сдачи в аренду часто не связан с затратами предприятия.

Соответственно, бухгалтерский учет отличен как в оценке объекта, так и дохода. Предприятие в своей учетной политике должно разработать критерии для отнесения объектов основных средств к ИН, когда классификация объекта представляется затруднительной.

По рекомендаций МСФО, первоначальное признание инвестиционной недвижимости следует производить по ее себестоимости. Первоначальная стоимость права на недвижимость, переданного по договору аренды и классифицированного в качестве ИН, должна быть такой, как это предписано для финансовой аренды, т. е. актив подлежит признанию по меньшей из двух величин: справедливой стоимости объекта недвижимости и дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей.

Последующая оценка ИН производится также из двух методов: по справедливой стоимости; по фактическим затратам на приобретение с учетом амортизации и убытков от обесценения.

Справедливая стоимость – это та сумма, на которую можно обменять эту недвижимость при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

Справедливая стоимость объекта ИН отражает состояние рыночных цен по состоянию на отчетную дату. Поскольку рыночные условия могут меняться, сумма, представленная как справедливая стоимость, может оказаться неточной или неправильной при оценке на другую дату. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости являются действующие цены на рынке аналогичной недвижимости, которая расположена на той же территории, находится в том же состоянии, и на которую распространяются схожие условия аренды и прочих договоров. Задача оценщика – выявить любые различия в характере, местоположении и состоянии данной недвижимости, а также в условиях, касающихся ее договоров аренды и других договоров. В справедливой стоимости ИН не отражаются ни предстоящие капитальные затраты на недвижимость в целях ее обновления или улучшения, ни будущие экономические выгоды от таких затрат.

Прибыль или убыток от изменения справедливой стоимости ИН необходимо относить на прибыль или убыток за тот период, в котором они возникли. Этот порядок учета принципиально отличается от порядка учета основных средств по переоцененной стоимости: такие разницы относятся вначале на балансовый счет переоценки имущества в составе чистого капитала, минуя отчет о прибылях и убытках.

Справедливая стоимость ИН отражает текущий доход от сдачи ее в аренду, а также экономически обоснованные предположения о величине арендного дохода и предполагаемых платежей в связи с будущей передачей в аренду исходя из текущей ситуации на рынке. Аналогичным образом она также отражает любые оттоки денежных средств (включая арендную плату и другие оттоки), которые можно ожидать в отношении данной недвижимости.

Здания, как правило, включают инженерное оборудование (лифты, кондиционеры и т. д.) с различными сроками службы. При учете здания как основного средства следует вести учет такого оборудования отдельно от собственно здания. Но если здание признается в качестве объекта ИН, напротив, необходим совместный учет конструкции здания и его начинки (оборудования, мебели) как единого актива.

Перевод актива в категорию «инвестиций в недвижимость» и исключение из нее производится исключительно при изменении функционального использования собственности. Многие экономисты ставят под сомнение возможность организации учета на основе принципа справедливой оценки, соответственно необходимость выделения ИН в отдельный объект учета, однако, современные требования рынка, информационные технологии, расширяющиеся международные связи неизбежно ведут к признанию значимого бухгалтерского объекта – инвестиционной недвижимости.