

БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2013 ГОДУ

Т.Н. РЫБАК,

*начальник главного управления регулирования
бухгалтерского учета, отчетности и аудита
Министерства финансов Республики Беларусь,
к.э.н., доцент, аудитор, DiplFR*

С 1 января 2013 г. вступила в силу Инструкция по бухгалтерскому учету инвестиционной недвижимости, утвержденная постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 30 апреля 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. Такими условиями являются:

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 бухгалтерском учете недвижимого имущества в качестве инвестиционной недвижимости является факт сдачи его в аренду, т.е. использование недвижимого имущества в инвестиционной деятельности организации.

Если недвижимое имущество используется в текущей деятельности организации (в т.ч. 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. Инвентарным объектом инвестиционной недвижимости является земельный участок, здание, сооружение, изолированное помещение, машино-место.

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 бухгалтерскому учету 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 трехэтажное здание площадью 400 м². По отдельности этажи здания не могут быть отчуждены.

Два первых этажа сданы в аренду. На третьем этаже располагаются офисные помещения, используемые самой организацией, площадью 30 м². Поскольку доля офисных помещений составляет 7,5 % (30 : 400 × 100), что составляет менее 10 % общей площади, то здание полностью является объектом инвестиционной недвижимости.

Инвестиционная недвижимость принимается к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость приобретенной инвестиционной недвижимости определяется в сумме фактических затрат на ее приобретение, включая:

стоимость приобретения инвестиционной недвижимости;

проценты по кредитам и займам;

затраты на услуги других лиц, связанные с приведением инвестиционной недвижимости в состояние, пригодное для использования;

иные затраты, непосредственно связанные с приобретением инвестиционной недвижимости и приведением ее в состояние, пригодное для использования.

Первоначальная стоимость созданной в организации инвестиционной недвижимости определяется в сумме фактических прямых и распределяемых переменных косвенных затрат на ее создание, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Первоначальная стоимость инвестиционной недвижимости, полученной при исполнении товарообменных операций, определяется исходя из учетной стоимости отгруженных товаров или иных активов, определяемой в порядке, установленном законодательством.

Поступление инвестиционной недвижимости

Приобретенная (созданная) инвестиционная недвижимость принимается к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости по счету 03 «Доходные вложения в материальные активы» (субсчет 03-1 «Инвестиционная недвижимость»).