

УДК 657:330.322(083.74) (575.2) (04)

**ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ПРИМЕНЕНИЯ  
МЕЖДУНАРОДНОГО СТАНДАРТА БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА  
(МСБУ) 40 “ИНВЕСТИЦИОННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ”**

**Т.П. Баженова** – аспирант  
КНУ им. Ж. Баласагына

The notion of investment property is a new in our country. The approach to reflection of land sections, buildings, parts of the buildings in financial reporting on IFRS depends on concrete situation. In connection with it, the difficulties of the operation reflection with investment property in financial reporting of companies corresponding to IAS 40 “Investment property” are appeared. In the article some problems of the given standard using are considered.

Компании в процессе осуществления хозяйственной деятельности постоянно самостоятельно создают, приобретают у третьих лиц или отчуждают в пользу третьих лиц разнообразное имущество, которое имеет материальное выражение и может быть классифицировано по различным основаниям. Каждому виду указанного имущества присущи свои особенности, связанные с его отражением в финансовой отчетности компании. Чтобы иметь возможность достоверного отражения операций с имуществом в финансовой отчетности, необходимо:

- иметь надежные критерии классификации имущества компании;
- знать и успешно применять особенности отражения в отчетности операций с каждым видом имущества.

Имуществом компании являются, например, основные средства, запасы, инвестиционная собственность, нематериальные активы.

Для классификации имущества можно выделить следующие классификационные признаки: объект классификации; правовое основание пользования имуществом и целевое назначение (табл. 1).

Учитывая, что в настоящее время широкое распространение получила деятельность организаций, связанная с приобретением или соз-

данием объектов недвижимости с целью их последующей передачи в операционную аренду, считаем необходимым рассмотреть актуальные вопросы, связанные с отражением операций с инвестиционной собственностью в финансовой отчетности компании в соответствии с МСБУ 40 “Инвестиционная собственность”.

Инвестиционная собственность – это имущество в виде земельных участков и (или) зданий (части зданий), которым компания распоряжается на основании права собственности или договора финансовой аренды (лизинга) и которое предназначено исключительно для целевого использования путем передачи в аренду и (или) получения выгод от повышения стоимости капитала (увеличения стоимости имущества). Данное имущество:

- не должно использоваться в хозяйственной деятельности, связанной с производством и (или) поставкой товаров, выполнением работ, оказанием услуг (этим оно отличается от основных средств компании);
- не предназначено для продажи в ходе обычной операционной деятельности (этим оно отличается от запасов).

Собственность, занимаемая владельцем, – это имущество в виде земельных участков и (или) зданий (части зданий), которым

Таблица 1

Классификационные признаки имущества

Имущество	Признаки		
	Объект классификации	Правовое основание пользования	Целевое назначение
Основные средства	Материальные объекты, имеющие срок полезной службы более одного года	Собственность	Для производства и (или) поставки товаров, работ, услуг, для административных целей
Запасы	Материальные активы	Собственность	Использование в производственном процессе, продажа в ходе обычной операционной деятельности
Инвестиционная собственность	Земельные участки, здания, части зданий	Собственность, финансовая аренда (лизинг)	Передача в аренду и (или) получение дохода от повышения стоимости
Нематериальные активы	Неденежный актив, не имеющий материальной формы	Собственность	Производство и (или) поставка товаров, работ, услуг, для административных целей

Таблица 2

Способы учета имущества

Имущество	Отражение в отчетности
Основные средства	Отражаются по остаточной (балансовой) стоимости или по переоцененной стоимости за вычетом начисленной впоследствии амортизации и убытков от обесценения
Запасы	Оцениваются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой цены реализации (возможная продажная цена за вычетом затрат на доработку и реализацию)
Нематериальные активы	Отражается по остаточной (балансовой) стоимости или по переоцененной стоимости за вычетом начисленной впоследствии амортизации и убытков от обесценения
Инвестиционная собственность	Отражается по остаточной стоимости или по справедливой стоимости

компания распоряжается на основании права собственности или договора финансовой аренды (лизинга) и которое предназначено исключительно для целевого использования в процессе производства и (или) поставки продукции или в административных целях. Данное имущество должно отражаться в отчетности в соответствии МСБУ 16 "Основные средства".

Справедливая стоимость – стоимость актива, указанная в сделке между хорошо осведомленными сторонами, которые имеют наме-

рение совершить эту сделку и независимы друг от друга.

Остаточная (балансовая) стоимость – стоимость, по которой актив признается в бухгалтерском балансе.

Приведем принципы отражения в учете рассматриваемых видов материальных активов (табл. 2).

Порядок учета основных средств по переоцененной стоимости нельзя отождествлять с учетом инвестиционной собственности по справедливой стоимости. Принципиальное раз-

личие заключается в том, что при учете основных средств по переоцененной стоимости, превышение балансовой стоимости актива над справедливой стоимостью является приростом стоимости имущества по переоценке и не относится на финансовый результат (не отражается в отчете о прибылях и убытках). Согласно способу учета инвестиционной собственности по справедливой стоимости все изменения справедливой стоимости находят отражение в отчете о прибылях и убытках. При этом к объектам инвестиционной собственности, учет которых ведется по справедливой стоимости, как следует из самого МСБУ 40, положения МСБУ 36 “Обесценение активов” не применяются, хотя в МСБУ 36 данный аспект не указывается.

Выбор способа учета (по остаточной или справедливой стоимости) осуществляется компанией самостоятельно и на добровольной основе. Данное решение должно найти отражение в учетной политике компании. Компания обязана применять выбранный способ учета по отношению ко всем имеющимся у нее объектам инвестиционной собственности. Изменение выбранного способа учета должно быть убедительно обосновано. Его изменение возможно только в том случае, если это приведет к более экономически обоснованному формированию отчетности.

Далее приведем примеры объектов, которые подлежат включению в состав инвестиционной стоимости согласно МСБУ 40 (табл. 3).

Не являются объектами инвестиционной собственности и не подлежат отражению в отчетности в соответствии с МСБУ 40 следующие активы (кроме запасов и основных средств, включая собственность, занимаемую владельцем).

Часто на практике встречаются ситуации, когда приходится сталкиваться с трудностями при проведении классификации активов. Например, если одна составная часть объекта используется в производственном процессе компании или в целях управления хозяйственной деятельностью, а другая передается в операционную аренду третьим лицам, необходимо рассмотреть потенциальную возможность реализации каждой из составных частей независимо друг от друга. Если подобная возможность есть, то компания обязана учитывать указанные части объекта по отдельности. В случае отсутствия указанной возможности объект в целом должен признаваться инвестиционной собственностью только в том случае, если незначительная часть объекта используется в производственном процессе компании или в целях управления хозяйственной деятельностью.

Таблица 3

Целевое назначение объектов инвестиционной стоимости

Имущество	Целевое назначение
Земельный участок	Приобретение для получения экономических выгод от повышения его стоимости в долгосрочной перспективе, а не в краткосрочной в ходе обычной хозяйственной деятельности. Целевое назначение земли пока не определено
Здание (часть здания)	В настоящее время не занятое (вообще или арендаторами), но находится в распоряжении с целью передачи в операционную аренду. Находится (как уже имеющееся инвестиционное имущество) в стадии ремонта или реконструкции для последующего использования также в качестве объекта инвестиций в недвижимость. Находится в собственности отчитывающейся компании или ее распоряжении по договору финансовой аренды и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды. Если части объекта нельзя реализовать по отдельности, объект считается инвестицией в недвижимость только тогда, когда значительная часть этого объекта не предназначена для производства или поставки товаров, оказания услуг или для административных целей.

Таблица 4

Активы, не подлежащие отчетности

Актив	Стандарт МСФО, регулирующий правила учета актива
Объект незавершенного строительства или имущество, находящееся в стадии сооружения по поручению третьих лиц	МСБУ 11 “Договоры на строительство”
Имущество, находящееся в стадии реконструкции, незавершенного строительства, а также сооружения или развития с целью дальнейшего использования в качестве инвестиционного имущества (до момента завершения сооружения или развития), если до развития оно таковым не являлось	МСБУ 16 “Основные средства”
Имущество, предназначенное для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, или объект незавершенного строительства или находящийся в стадии реконструкции с целью продажи	МСБУ 2 “Запасы”

Одновременно с предоставлением имущества в аренду арендодатель может оказывать арендатору услуги по охране, текущей эксплуатации здания и прочие аналогичные услуги, которые по отношению к аренде носят сопутствующий характер. В этом случае имущество является инвестиционной собственностью при условии, что стоимость предоставляемых услуг составляет незначительную часть сделки. Если же стоимость указанных услуг составляет значительную (существенную) часть сделки, то имущество является собственностью, занимаемой владельцем.

Существенные трудности вызывает классификация активов, которые передаются в операционную аренду третьим лицам, и при этом арендатор заключает со сторонней компанией договор на управление указанным имуществом. При этом арендодатель может ограничиться ролью инвестора или же передать только часть функций по управлению имуществом и продолжать нести риск изменения денежных потоков, связанных с указанным активом.

Что касается вопроса операционной аренды, то хотелось бы отметить, что в соответствии с изменениями, внесенными в Международные стандарты финансовой отчетности и принятыми в 2003–2004 гг., доля собственности, находящаяся у арендатора в операционной аренде, может быть классифицирована и учитываться как инвестиция в недвижимость при определенных условиях:

- остальное определение инвестиций в недвижимость выполняется;

- операционная аренда учитывается, как если бы это была финансовая аренда согласно МСБУ 17 “Аренда”;
- арендатор использует метод учета по справедливой стоимости по МСБУ 40 для признанных активов.

При этом, если доля недвижимости, находящаяся в аренде, классифицируется как инвестиция в недвижимость, то именно эта доля является статьей, учитываемой по справедливой стоимости, а не лежащая в основе недвижимости. Так, выбор между методами учета по фактическим затратам и методом учета по справедливой стоимости не приемлем для арендатора с целью учета доли недвижимости в операционной аренде, которая была выбрана для классификации и учета инвестиций в недвижимость. Такие инвестиции в недвижимость должны оцениваться с использованием метода учета по справедливой стоимости (табл. 4).

Осуществление классификации актива как инвестиционной собственности требует профессионального суждения в следующих ситуациях.

1. Формирование положений учетной политики компании, в которой должны быть раскрыты механизмы, позволяющие провести такую классификацию. Например, алгоритм решений, при помощи которого компания определяет, следует ли ей применять МСБУ 40. Здесь же должен быть раскрыт принцип существенности (например, если определен предельный относительный размер выручки от оказания сопутствующих услуг, позволяющий считать актив инвестиционной собственностью).

2. Непосредственная проверка соответствия объекта требованиям, предъявляемым к инвестиционному имуществу.

Инвестиционная собственность должна быть признана в качестве актива в случае, если на момент первоначального признания актива существует вероятность поступления в организацию будущих экономических выгод, связанных с использованием указанного имущества и стоимость имущества может быть надежно измерена и достоверно оценена.

Компания может получить будущие экономические выгоды от владения инвестиционной собственностью только при переходе к ней всех рисков и преимуществ, связанных с владением данным активом.

Стоимость имущества же, как правило, оценить достаточно легко. Она может быть определена, например, на основании условий договора купли-продажи.

Инвестиционная собственность первоначально учитывается по фактической себестоимости, которая включает непосредственно стоимость приобретения, а также прочие прямые затраты, связанные с приобретением актива. При строительстве имущества хозяйственным способом его первоначальная стоимость включает все произведенные затраты на дату завершения строительства. Затраты по вводу инвестиционного актива в эксплуатацию (за исключением случаев, когда указанные затраты необходимы для приведения актива в рабочее состояние), первоначальные убытки до выхода на планируемый уровень сдачи объектов в аренду, величина сверхнормативного потребления материальных и трудовых ресурсов при строительстве хозяйственным способом включению в себестоимость объекта инвестиционной собственности не подлежат. Если рассматриваемые объекты приобретаются на условиях отсрочки платежа и при этом период отсрочки превышает срок обычных условий кредитования, то себестоимость определяется как стоимость покупки. Разница между указанной ценой и суммарными выплатами является расходами на выплату процентов и в качестве расходов периода подлежит включению в отчет о прибылях и убытках.

Для последующей оценки инвестиционной собственности компания, в соответствии с учетной политикой выбирает, один из двух возможных вариантов учета:

- по первоначальной стоимости приобретения (затратная модель учета);
- по справедливой стоимости (модель учета по справедливой стоимости).

При учете по первоначальной стоимости приобретения компания осуществляет учет актива по остаточной стоимости за вычетом убытков от обесценения. При этом остаточная стоимость определяется как себестоимость приобретения за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения актива. Убыток от обесценения представляет собой превышение балансовой стоимости актива над его возмещаемой стоимостью.

Компания, выбравшая данный вариант учета, обязана раскрывать информацию о справедливой стоимости актива в примечании к финансовой отчетности. После первоначального признания компания отражает объекты инвестиционной собственности по справедливой стоимости. При этом предполагается, что всегда существует возможность достоверно определить справедливую стоимость имущества. Если такая возможность в момент приобретения имущества отсутствует, то актив необходимо учитывать по первоначальной стоимости приобретения согласно МСБУ 16. Остаточная стоимость приравнивается к нулю. Компании следует и далее применять положения МСБУ 16, вплоть до выбытия инвестиции в недвижимость. В этом случае все прочие объекты инвестиционной собственности должны отражаться в учете по справедливой стоимости. Прибыль или убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционного имущества относится на чистую прибыль или убыток текущего периода, т.е. того отчетного периода, в котором они возникли.

Справедливая стоимость инвестиционного имущества, как правило, может быть всегда достоверно определена. Однако существуют редкие случаи, когда эта процедура вызывает затруднения. Например, на момент первоначального признания инвестиционного имущества отсутствует информация о сопоставимых сделках с аналогичным имуществом и альтернативная оценка справедливой стоимости, полученная иным образом. В этом случае, как было упомянуто выше, компания согласно МСБУ 40 должна учитывать инвестиционный актив по первоначальной стоимости вплоть до его выбытия. При этом все остальные объекты инвестиционной собственности отражаются

по справедливой стоимости. Данные объекты должны учитываться по справедливой стоимости вплоть до их выбытия (реализации, пере-классификации), даже при сокращении количества сопоставимых сделок и отсутствии доступной информации о рыночных ценах.

Таким образом, считаем необходимым рассмотрение объектов имущества на предмет их верной классификации и как следствие правильного отражения в учете и финансовой отчетности компании. Поскольку в итоге формирование финансовой отчетности юридического лица в соответствии с МСФО является

серьезным конкурентным преимуществом при оценке платежеспособности предприятия и его инвестиционной привлекательности и позволяет предоставлять пользователям объективную и полную информацию относительно результатов финансовой деятельности за отчетный период. Вопрос отражения актива как инвестиционной собственности, являясь весьма объемным и важным как для отдельного частного или юридического лица, так и для республики в целом, не ограничивается проблемами, освещенными в данной статье.