

Богущька Л.Т.,
к.е.н., старший викладач кафедри обліку у виробничій сфері,
Тернопільський національний економічний університет

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ОБЛІКУ НАДХОДЖЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Виділення у обліковій системі об'єктів інвестиційної нерухомості, що зумовило прийняття нового П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» і породило ряд дискусійних питань щодо організації їх облікового відображення.

Дослідивши наукові публікації з питань відображення у синтетичному обліку оприбуткування невиробничих активів, в тому числі інвестиційної нерухомості, зазначимо, що потребують більш детального вивчення та вирішення, наступні питання: які рахунки використовувати при надходженні об'єктів інвестиційної нерухомості, а також, на якому рахунку відображати введені в експлуатацію об'єкти інвестиційної нерухомості.

Нормативно-правовою базою, що забезпечує методологічні основи для відображення таких операцій у обліковій системі підприємства нині є: Закон України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні»[1], Положення (стандарти) бухгалтерського обліку [3], Інструкція щодо застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань та господарських операцій підприємств та організацій [2].

При формуванні первинного потоку інформації пропонуємо відображати в системі обліку інвестиційну нерухомість, що надходить на підприємство, у розрізі таких об'єктів як земельні ділянки, будівлі, споруди, а також інші активи, які разом із ними складають цілісний майновий комплекс. Останні, на нашу думку, доцільно відображати на окремому аналітичному рахунку. Введення такої деталізації в організацію обліку інвестиційної нерухомості дозволить формувати та надавати користувачам релевантну інформацію.

Щодо питання придбання об'єктів інвестиційної нерухомості в межах загального підходу побудови Плану рахунків щодо відображення капітальних інвестицій пов'язаних із придбанням необоротних активів, то Інструкцією про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств та організацій № 291 передбачено субрахунки: 152 «Придбання (виготовлення) основних засобів»; 153 «Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів»; 154 «Придбання (виготовлення) нематеріальних активів»; 155 «Придбання (виготовлення) довгострокових біологічних активів» [2].

Ці субрахунки відображають капітальні вкладення у основні засоби, інші необоротні матеріальні активи, нематеріальні та довгострокові біологічні активи. У межах такого підходу, на нашу думку, цілком логічним є відкриття ще одного субрахунку, на якому б збиралася інформація щодо здійснених витрат на капітальні інвестиції, внаслідок придбаних об'єктів інвестиційної нерухомості. З метою збереження єдиного підходу відображення та

класифікації інформації щодо капітальних інвестицій у необоротні активи за видами пропонуємо відображати витрати щодо формування первісної вартості придбаних об'єктів інвестиційної нерухомості на субрахунок 156 «Придбання інвестиційної нерухомості», що дозволить оптимально організувати синтетичний та аналітичний облік капітальних інвестицій, пов'язаних із придбанням інвестиційної нерухомості, що в майбутньому виступить запорукою достовірного визначення вартості придбаних об'єктів.

Враховуючи вищезазначене, капітальні інвестиції щодо інвестиційної нерухомості можна відображати на субрахунок 151 при будівництві та 156 при придбанні об'єктів у розрізі таких активів як земельні ділянки; будівлі; споруди та інші необоротні активи, що утворюють з інвестиційною нерухомістю цілісний майновий комплекс. Запровадження і застосування додаткової деталізації за окремими субрахунками рахунка 15, на нашу думку, є досить важливим з метою відображення відтворювальної і технологічної структури інвестицій. Крім цього, воно забезпечить ведення пооб'єктного обліку нерухомості.

На субрахунках 1511, 1512, 1513 за дебетом будуть збираються витрати, пов'язані із здійсненням будівництва об'єктів нерухомості господарським способом, а це: використані будівельні матеріали, заробітна плата робітників, відрахування Єдиного соціального внеску, амортизація обладнання, задіяного у процесі будівництва, та інші витрати, понесені підприємством. За дебетом субрахунків 1521, 1522, 1523 міститиметься інформація про витрати, понесені при здійсненні будівництва підрядним способом, а саме: суми сплачені будівельним організаціям відповідно із договором за здійсненні будівельно-монтажні роботи. На субрахунках 1561, 1562, 1563, 1564 відображатимуться витрати на придбання об'єктів, які формують їх первісну вартість.

Таким чином, з метою вдосконалення порядку відображення об'єктів інвестиційної нерухомості в системі синтетичного та аналітичного обліку пропонуємо внести окремі зміни Інструкцію № 291. Так, при придбанні інвестиційної нерухомості здійснені витрати для формування їх первісної вартості обліковувати на субрахунок 156 «Придбання інвестиційної нерухомості».

Література:

1. Закон України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/996-14>.
2. Інструкція про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств та організацій // Все про бухгалтерський облік. – 2009. – № 20. – С.2–80.
3. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість» // Все про бухгалтерський облік. – 2009. – № 15. – С. 75–79.