

Фігурський Євген

студент

Західноукраїнського національного університету

## ОСОБЛИВОСТІ ОБЛІКУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Я.Д. Крупка наводить визначення інвестицій, відмінне від раніше пропонованих, зокрема інвестиції – це вкладення капіталу з метою його повернення, яке слід розповсюдити на весь цикл господарської діяльності, на весь бізнес з моменту його створення і до ліквідації [2,с.7].

Достатньо обґрунтоване трактування пропонує М. Бондар, інвестиції – це грошові, майнові та інтелектуальні цінності, що вкладаються в об'єкти підприємницької діяльності та інших видів діяльності з метою створення або поповнення капіталу для досягнення загальної мети створення підприємства, реалізації інвестиційного проекту [1,с.23].

Розглядаючи процес інвестування в операційну чи інвестиційну нерухомість, залежно від подальшої мети використання таких об'єктів, відзначимо їх інвестиційну природу, що зумовлена низкою чинників. Зокрема, в сучасних умовах господарювання їх розгляд є достатньо актуальним, оскільки форма інвестування в реальні активи – нерухомість є альтернативою фінансових вкладень, інколи малодохідних та з високим рівнем ризику, про що писали окремі науковці. П. Малолєпшин зазначає, що нерухомість – інвестиційне благо і як інвестиційний інструмент, вона є специфічною, зважаючи на особливі характеристики – висока капіталомісткість, локалізація об'єктів (неможливість зміни місця розташування [3].

Для початку потрібно розібратися що таке інвестиційна нерухомість і чим вона відрізняється від операційної нерухомості. Згідно п.4 П(С)БО 32 [5], інвестиційна нерухомість – це власні або орендовані земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовані на землі і утримуються з метою отримання орендних платежів або для збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу.

Інвестиційна нерухомість, при її визнанні повинна відповідати критеріям не лише тим, що прописані в стандарті бухгалтерського обліку, а також і іншим вимогам, оскільки нерухомість виступає одночасно не лише об'єктом обліку, але й об'єктом права.

Розглядаючи інвестиційну нерухомість як інвестиційний актив, звернемо особливу увагу на притаманні їм особливі властивості:

- об'єкти інвестиційної нерухомості протягом тривалого періоду часу не втрачають вартості;
- можливість росту вартості нерухомих об'єктів в зв'язку зі зміною цін на діючому ринку, без понесення будь-яких витраті відображення доходу;
- унікальність – кожен об'єкт нерухомості неповторний (щодо фізичних характеристик а також і щодо інвестиційних інтересів);
- залежність вартості від функціонування ринку нерухомості в регіоні (нееластичність пропозиції);
- необхідність професійного управління ними (необхідність відповідного юридичного і економічного супроводу в управлінні, оскільки ефективність вкладень у такі активи в значній мірі буде залежати від прийнятих рішень за такими об'єктами);
- вплив інфляційних процесів, наявність особливих ризиків тощо.

Операційна нерухомість – власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі з метою використання для виробництва або постачання товарів чи надання послуг, або ж в адміністративних цілях [5].

Отже, відповідно п.5 П(С)БО 32 [5] не вважаються інвестиційною нерухомістю основні засоби, які:

- зараз є операційною нерухомістю або призначені для використання в майбутньому як операційна нерухомість;
- утримуються для продажу в умовах звичайної господарської діяльності ( продаж у термін до 12 місяців);
- будуються або поліпшуються за дорученням третіх сторін;

–перебувають у процесі будівництва або поліпшення з метою використання в майбутньому як інвестиційна нерухомість (крім ситуації коли добудовується чи поліпшується уже об'єкт інвестиційної нерухомості);

–надаються у фінансову оренду (лізинг) іншому суб'єкту господарювання.

Одиницею обліку інвестиційної нерухомості є земельна ділянка, будівля (частина будівлі) або їх поєднання, а також активи, які утворюють з інвестиційною нерухомістю цілісний комплекс і в сукупності генерують грошові потоки (п. 9 П(С)БО 32) [5].

Придбана (створена) інвестиційна нерухомість зараховується на баланс підприємства за первісною вартістю, яка складається з таких витрат (п. п. 9, 10 П(С)БО 32)[5]:

–суми, що сплачують постачальникам (продавцям) та підрядникам за виконання будівельно-монтажних робіт (без непрямих податків);

–реєстраційні збори, державне мито та аналогічні платежі, що здійснюються у зв'язку з придбанням (отриманням) прав на інвестиційну нерухомість;

–суми непрямих податків у зв'язку з придбанням (створенням) інвестиційної нерухомості (якщо вони не відшкодовуються підприємству);

–юридичні послуги, комісійні винагороди, пов'язані з придбанням інвестиційної нерухомості;

–інші витрати, безпосередньо пов'язані з придбанням та доведенням об'єктів інвестиційної нерухомості до стану, в якому вони придатні для використання із запланованою метою.

Первісною вартістю інвестиційної нерухомості, створеної підприємством, є її вартість, визначена на дату початку використання інвестиційної нерухомості, виходячи із загальної суми витрат на її створення (п. 11 П(С)БО 32)[5].

Первісна вартість інвестиційної нерухомості, одержаної у фінансову оренду, визначається відповідно до П(С)БО 14 (п. 12 П(С)БО 32)[5].

Облік інвестиційної нерухомості ведуть на субрахунку 100 «Інвестиційна нерухомість».

Слід зазначити, що інвестиційна нерухомість відповідає визначенню основного засобу як у бухгалтерському (п. 4 П(С)БО 7) [7], так і в податковому обліку (пп. 14.1.138 ПКУ) [4]. Просто її облік ведуть в особливому порядку.

Тому операції з інвестиційною нерухомістю можна оформлювати звичайними документами, призначеними для обліку основних засобів. Зокрема, можна використовувати форми первинних документів, затверджені Наказом № 352 [9] або Наказом № 818 [8], а також самостійно розроблені форми, які містять обов'язкові реквізити первинного документа з ч. 2 ст. 9 Закону № 996 [10].

На кожну дату балансу об'єкти інвестиційної нерухомості можуть оцінюватися за одним із двох методів, зазначених у п. 16 П(С)БО 32 [5]:

–за справедливою вартістю (якщо її можна достовірно визначити). Алгоритм визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості описано в пп. 10 - 21 П(С)БО 32 [5]. Для проведення оцінки інвестиційної нерухомості П(С)БО 32 [5] не зобов'язує вдаватися до послуг професійних оцінювачів;

–за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигоди від її відновлення, які визнають відповідно до П(С)БО 28[6]. Цей метод використовують, якщо справедливу вартість достовірно визначити неможливо.

Вибраний підхід застосовують до оцінки всіх подібних об'єктів інвестиційної нерухомості. Інвестиційна нерухомість, що обліковується за справедливою вартістю, амортизації не підлягає, у цьому випадку на кожну дату балансу необхідно коригувати вартість об'єкта шляхом порівняння його балансової та справедливої вартостей. Зміну вартості об'єкта інвестиційної нерухомості на дату балансу відображають у складі інших операційних доходів (субрахунок 710) або інших витрат операційної діяльності (субрахунок 940). Такий порядок передбачено п. 22 П(С)БО 32 [5].

При оцінці за первісною вартістю об'єкти підлягають амортизації (у порядку, аналогічному для ОЗ, та із застосуванням тих самих методів). Такі об'єкти щороку тестуються на предмет зменшення/відновлення корисності згідно з П(С)БО 28 [6]. Інформацію про суму зносу інвестиційна

нерухомості узагальнюють на субрахунку 135 «Знос інвестиційної нерухомості». Амортизації не підлягають земельні ділянки (п. 22 П(С)БО 7)[7].

Інвестиційна нерухомість, що обліковується за первісною вартістю, переоцінці не підлягає (п. 18 П(С)БО 32) [5]. Пояснюється це тим, що такий метод оцінки застосовується тільки в тому випадку, коли неможливо достовірно визначити справедливую вартість об'єкта.

Поліпшення та ремонт. Як і стосовно об'єктів ОЗ, первісна вартість інвестиційна нерухомості збільшується на суму витрат, пов'язаних з її поліпшенням (модернізація, модифікація, добудовування, дообладнання, реконструкція тощо), що спричинює збільшення майбутньої економічної вигоди, первісно очікуваних від її використання (п. 14 П(С)БО 32) [5].

Витрати, що здійснюються для підтримання об'єктів інвестиційної нерухомості в робочому стані та одержання первісно визначеної суми майбутньої економічної вигоди від її використання, включають до складу витрат звітного періоду (п. 15 П(С)БО 32) [5].

Переведення активів до складу інвестиційної нерухомості, виведення зі складу інвестиційної нерухомості. Згідно з п. 24 П(С)БО 32 [5] переведення нерухомості до складу інвестиційної або виведення з її складу здійснюється тільки у випадку зміни характеру використання нерухомості.

Переведення інвестиційної нерухомості, що оцінюється за первісною вартістю, до складу операційної нерухомості чи запасів, а також зі складу операційної нерухомості чи запасів до складу інвестиційної нерухомості, яка обліковується за первісною вартістю, труднощів не викликає. Адже різниці між балансовою та первісною вартостями об'єктів для цілей оцінки не виникає. Що стосується інвестиційної нерухомості, яка обліковується за справедливою вартістю, то тут існують особливості:

у разі переведення операційної нерухомості до інвестиційної, що оцінюватиметься за справедливою вартістю, різницю між балансовою (залишковою) вартістю операційної нерухомості та справедливою вартістю інвестиційної нерухомості відображають у порядку, передбаченому П(С)БО 7 [7] для дооцінок та уцінок (п. 27 П(С)БО 32) [5];

якщо здійснюють переведення об'єкта із запасів до інвестиційної нерухомості, що оцінюватиметься за справедливою вартістю, то різницю між справедливою вартістю нерухомості на дату переведення та балансовою (залишковою) вартістю визнають іншими доходами чи іншими витратами періоду (п. 28 П(С)БО 32) [5];

після завершення будівництва інвестиційної нерухомості, що обліковуватиметься за справедливою вартістю, різницю між справедливою вартістю та витратами на будівництво визнають іншим операційним доходом або іншими витратами операційної діяльності періоду, в якому завершено будівництво (п. 29 П(С)БО 32) [5];

у разі переведення інвестиційної нерухомості, що оцінюється за справедливою вартістю, до операційної або до складу запасів собівартість таких ОЗ чи запасів визначають за справедливою вартістю інвестиційної нерухомості на дату переведення (п. 26 П(С)БО 32) [5].

ПКУ взагалі не згадує про інвестиційну нерухомість і, як результат, не передбачає будь-яких спеціальних правил податкового обліку таких об'єктів.

Із позиції ПКУ об'єкти нерухомості, що обліковуються в бухгалтерському обліку як інвестиційна (за винятком земельних ділянок), вартістю понад 2500 гривень з очікуваним строком корисного використання (експлуатації) більше одного року (чи операційного циклу, якщо він більше року), цілком вписуються у визначення ОЗ, наведене в п.п. 14.1.138 ПКУ [4].

Амортизація земельних ділянок у податковому обліку, як і в бухгалтерському, не нараховується (п.п. 145.1.7 ПКУ) [4].

Інші об'єкти інвестиційної нерухомості (будівлі та споруди), якщо вони призначені для використання в господарській діяльності підприємства (здавання в оренду), нарівні з іншими об'єктами ОЗ підлягають податковій амортизації.

Таким чином, з вище зазначеного можна зробити висновок, щоб основний засіб визнати інвестиційною нерухомістю потрібно дотримання двох умов:

–він повинен використовуватися виключно з метою отримання орендних платежів (тільки від операційної оренди, тобто тимчасової, без права власності чи здавання в оренду на переважну частину можливого строку корисного використання таких об'єктів);

–та/або вони використовуються для збільшення власного капіталу ( наприклад для продажу в термін, який перевищує 12 місяців).

#### **Список використаних джерел**

1. Бондар М.І. Інвестиційна діяльність: методика та організація обліку і контролю: [моногр.]. К. : КНЕУ, 2008. – 256 с.
2. Крупка Я.Д. Облік інвестицій : [моногр.]. Тернопіль : Економічна думка, 2001. 302 с.
3. Малолєпши П. Фінансування у процесі інвестування в нерухомість. – Режим доступу: [http://archive.nbuv.gov.ua/portal/natural/vnulp/logistyka/2009\\_649/46.pdf](http://archive.nbuv.gov.ua/portal/natural/vnulp/logistyka/2009_649/46.pdf).
4. Податковий кодекс України [Електронний ресурс] // Верховна Рада України: [офіційний веб-портал] – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
5. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість» [Електронний ресурс] // Верховна Рада України: [офіційний веб-портал] – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07>
6. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 28 «Зменшення корисності» [Електронний ресурс] // Верховна Рада України: [офіційний веб-портал] – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0035-05>.
7. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби» [Електронний ресурс] // Верховна Рада України: [офіційний веб-портал] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0288-00>
8. Типові форми з обліку та списання основних засобів суб'єктами державного сектору та порядку їх складання [Електронний ресурс] // Верховна Рада України: [офіційний веб-портал] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1336-16>
9. Типові форм первинного обліку [Електронний ресурс] // Верховна Рада України: [офіційний веб-портал] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0352202-95>
10. Закон України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» [Електронний ресурс] // Верховна Рада України: [офіційний веб-портал] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/996-14>