

ПРОБЛЕМИ ОБЛІКУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Інвестиційна нерухомість є відносно новим об'єктом обліку, тому важливо проаналізувати особливості ведення обліку цієї категорії. У бухгалтерському обліку найбільш поширена помилка, яку допускають підприємства, полягає в тому, що нерухомість, надану в оренду, враховують як основні засоби згідно з П(С)БО 7 «Основні засоби». З 01.01.2008 р. в Україні діє П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість», тому починаючи з цієї дати таку нерухомість потрібно враховувати окремо як інвестиційну у порядку, передбаченому П(С)БО 32.

В даний час дана тема є досить актуальною і розглядається в роботах багатьох авторів, серед яких: А.В. Золотухін, Л.Т. Богуцька, Е. С. Казакевич, О.О. Баранік та ін.

Метою дослідження є розгляд особливостей обліку інвестиційної нерухомості, виявлення проблем і надання пропозицій щодо шляхів їх вирішення. Розглянуті наступні проблеми:

1. За якою вартістю слід обліковувати інвестиційну нерухомість;
2. Які особливості виникають в обліку при наданні нерухомості в оренду;
3. Які проблеми виникають в обліку при продажу інвестиційної нерухомості.

Згідно п. 6 П(С)БО 32, якщо певний об'єкт основних засобів включає частину, яка утримується з метою одержання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу, та іншу частину, що є операційною нерухомістю, і ці частини можуть бути продані окремо, то ці частини відображаються як окремі інвентарні об'єкти. Таким чином, слід визначити, чи може підприємство продати ту частину, яка використовується як інвестиційна нерухомість, і окремо іншу частину. Якщо може, то інвестиційна частина враховується окремо як інвестиційна нерухомість (згідно П(С)БО 32), а операційна частина - також окремо як операційна нерухомість (згідно П(С)БО 7).

У процесі обліку інвестиційної нерухомості виникає проблема: за якою вартістю слід зараховувати інвестиційну нерухомість. Придбана або створена інвестиційна нерухомість зараховується на баланс підприємства за первісною вартістю (п. 9 П(С)БО 32). На дату балансу інвестиційна нерухомість обліковується за справедливою вартістю, якщо її можна достовірно визначити, або за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення, що визнаються відповідно до П(С)БО 28 «Зменшення корисності активів». Якщо підприємство обере оцінку за справедливою вартістю, то на кожну дату балансу сума збільшення або зменшення справедливої вартості інвестиційної нерухомості буде відображатися у складі іншого операційного доходу або інших витрат операційної діяльності відповідно. Якщо буде обрано оцінка за первісною вартістю, то об'єкт інвестиційної нерухомості буде підлягати амортизації за одним з методів, наведених у п. 28 П(С)БО 7.

Як уже зазначалося, одна з найбільш поширених помилок в обліку полягає в тому, що нерухомість, надану в оренду, враховують як основні засоби у звичайному порядку, передбаченому П(С)БО 7. Згідно з нормами П(С)БО 32, таку нерухомість слід перевести до складу інвестиційної. При переведенні операційної нерухомості до інвестиційної, що оцінюватиметься за справедливою вартістю, різниця між балансовою (залишковою) вартістю операційної нерухомості і справедливою вартістю інвестиційної нерухомості відображається відповідно до пунктів 19 і 20 П(С)БО 7.

Також однією з проблем обліку інвестиційної нерухомості є продаж інвестиційної нерухомості. Згідно з п. 25 П(С)БО 32, якщо реалізація інвестиційної нерухомості здійснюється без попередньої підготовки, то інвестиційна нерухомість переведенню до складу запасів не підлягає. З цього випливає, що інвестиційну нерухомість, яка продається без попередньої підготовки до продажу, не потрібно переводити до складу необоротних активів, утримуваних для продажу. В обліку такий продаж відображається в рамках іншої звичайної діяльності.

Таким чином, з вищесказаного слід підкреслити, що нерухомість, надану в оренду слід враховувати окремо як інвестиційну у порядку, передбаченому П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість». Придбана інвестиційна нерухомість зараховується на баланс підприємства за первісною вартістю. На дату балансу інвестиційна нерухомість обліковується за справедливою вартістю, якщо її можна достовірно визначити, або за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення.