

УДК

**Ірина Миколаївна Бурденко, доцент, кандидат економічних наук,  
доцент кафедри бухгалтерського обліку та аудиту Української академії  
банківської справи**

## **МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ОБЛІКУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ**

*У статті розглянуті методологічні основи обліку інвестиційної нерухомості, зокрема порядок визнання активів інвестиційною нерухомістю, засади первісної оцінки та переоцінки об'єктів інвестиційної нерухомості, припинення визнання.*

**Ключові слова:** *інвестиційна нерухомість, власні (орендовані на умовах фінансової оренди) земельні ділянки, будівлі, споруди, операційна нерухомість.*

**Irina Burdenko, Candidate of Economic Sciences, Assistant Professor of  
Accounting and Audit Department, Ukraian Academy of Banking**

*In the article the considered methodological bases of account of the investment real immobility, including order of confession of assets by the investment real immobility, aspects of appraisal and overvalue of objects of the investment real immobility, stopping of recognition.*

**Keywords:** *investment real immobility, own (leased subject to the conditions financial rent) lots lands, buildings, buildings, operation real immobility.*

**Постановка проблеми.** Інвестиційна нерухомість це окремий вид довгострокових (необоротних) активів під якими розуміють власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та

постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності. На сьогодні такі активи у нас існують. Проте проблема їх обліку залишається мало дослідженою. Тому виникає потреба визначення основних методологічних засад обліку об'єктів інвестиційної нерухомості.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання щодо методологічних засад необоротних активів розглядалися багатьма провідними вітчизняними та зарубіжними вченими. Проте методологічні основи інвестиційної нерухомості залишаються мало розкритими.

**Метою статті є** визначення основних методологічних положень обліку і формування інформації про інвестиційну нерухомість.

**Викладення матеріалу.** Методологічні засади формування в бухгалтерському обліку інформації про інвестиційну нерухомість та її розкриття у фінансовій звітності визначає ПСБО 32 «Інвестиційна нерухомість» (табл. 1).

Таблиця 1

Застосування ПСБО 32 «Інвестиційна нерухомість»

Положення (стандарт) не застосовується до	Положення (стандарт) застосовується до
1) класифікації оренди на операційну та фінансову; 2) визнання доходу від оренди об'єктів інвестиційної нерухомості; 3) оцінки орендодавцем нерухомості, яка надана в оренду за договором фінансової оренди; 4) обліку продажу та операцій з продажу активів з їх подальшою орендою; 5) розкриття інформації про фінансову та операційну оренду у фінансовій звітності;	визнання, оцінки і операцій вибуття інвестиційної нерухомості
Облік <b>орендних операцій</b> регулює П(С)БО 14 «Оренда»	Облік <b>інвестиційної нерухомості</b> регулює П(С)БО 32
обліку біологічних активів, пов'язаних із сільськогосподарською діяльністю	
обліку прав на розвідування та видобутку корисних копалин та невідтворюваних ресурсів	

Визначення інвестиційної нерухомості сформульоване у П(С)БО 32 та МСФЗ 40 (табл. 2):

Таблиця 2

### Визначення інвестиційної нерухомості

<i>Інвестиційна нерухомість</i>	
власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності	це власність, представлена наступними видами активів: 1) земля; 2) будівлі, споруди; 3) частина будівлі; 4) земля і будівлі. Активи, які періодично здаються в оренду, й активи, що купуються з метою отримання прибутку від перепродажу після приросту їх ринкової вартості.

Для розуміння особливостей визнання та оцінки інвестиційної нерухомості розглянемо докладніше класифікацію інвестиційної нерухомості. Наведемо приклади такої нерухомості у табл. 3:

Таблиця 3

### Приклади інвестиційної нерухомості

<b>Вид інвестиційної нерухомості</b>	<b>Приклади</b>
Земля, утримувана для довгострокового збільшення капіталу, а не для короткострокового продажу під час звичайної діяльності;	
Земля, утримувана для майбутнього, але ще не визначеного використання	
Будівля, яка є власністю суб'єкта господарювання, що звітує (або утримується суб'єктом господарювання, що звітує, згідно з угодою про фінансову оренду) та надана в оренду згідно з однією чи кількома угодами про операційну оренду;	Вам належить право фінансової оренди будівлі на 99 років. Будівля включає 50 окремих офісних приміщень. Ви передаєте ці офіси в операційну суборенду різним підприємцям
Будівля, яка не зайнята, але утримується для надання в оренду згідно з однією чи кількома угодами про операційну оренду	Вам належить право фінансової оренди будівлі на 99 років. Після проведеної Вами реконструкції будівля представляє 50 окремих офісних приміщень. Ви плануєте здати ці офіси в операційну суборенду, але чекаєте відповідного дозволу місцевої адміністрації
Земельна ділянка (або інший об'єкт нерухомості), придбана з метою передачі у фінансову оренду	
Земельна ділянка (або інший об'єкт нерухомості), придбана з метою передачі в операційну оренду. Причому як до передачі в оренду, так і після.	
Земельна ділянка, яку отримано за договором фінансової оренди і передано за договором операційної оренди	

Передана в операційну оренду будівля офісного комплексу, навіть якщо його власник надає орендарям послуги з його охорони та/або поточної експлуатації, при умові, що обсяг таких послуг явно незначний щодо всього договірному обсягу	
Будівля готелю навіть, якщо власник передав третій стороні функції управління комплексом послуг, що надаються постояльцям, а сам є пасивним інвестором або залишив за собою незначну частину цих функцій	

З метою бухгалтерського обліку не вважається і не визнається інвестиційною нерухомістю майно (табл. 4):

Таблиця 4

Приклади майна, які не є інвестиційною нерухомістю

Не є інвестиційною нерухомістю	Приклади
Операційна нерухомість, а також нерухомість, що утримується для використання у майбутньому як операційна нерухомість	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Новий офіс, в який компанія переїздить у наступному місяці.</li> <li>• Ділянка землі, на якій будуть побудовані додаткові виробничі площі заводу.</li> <li>• Клуб для співробітників компанії.</li> <li>• Офіс, який планується звільнити і продати.</li> </ul>
<p><b>Операційна нерухомість</b> - власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою використання для виробництва, або постачання товарів чи надання послуг, або ж в адміністративних цілях.</p> <p><b>Нерухомість, зайнята власником</b> — нерухомість, утримувана (власником або орендарем згідно з угодою про фінансову оренду) для використання у виробництві або постачанні товарів чи наданні послуг або для адміністративних цілей.</p>	
Нерухомість, що утримується з метою продажу за умов звичайної господарської діяльності	
Нерухомість, що будується або поліпшується за дорученням третіх сторін	
Нерухомість, що перебуває в процесі будівництва або поліпшення з метою використання у майбутньому як інвестиційна нерухомість	Ділянка землі, на якій планується побудувати офісну будівлю для здачі в оренду (ПСБО 7 застосовується до завершення будівництва, після чого об'єкт будівництва стає інвестиційною власністю і починається застосування ПСБО 32)
Нерухомість, що надана в оренду іншому суб'єкту господарювання на умовах фінансової оренди	Ви є власником земельної ділянки і здаєте її в фінансову оренду на 99 років. Така ділянка не є інвестиційною власністю

Крім того, у разі коли певний об'єкт основних засобів включає частину, яка утримується з метою отримання орендної плати та/або для збільшення

власного капіталу, та іншу частину, що є операційною нерухомістю, і ці частини можуть бути продані окремо (або окремо надані в оренду згідно з договором про фінансову оренду), то ці частини відображаються як окремі інвентарні об'єкти.

Якщо ці частини не можуть бути продані окремо, об'єкт основних засобів визнається інвестиційною нерухомістю за умови що частина об'єкту, яка використовується для власних потреб, несуттєва.

Якщо підприємство контролює інвестиційну нерухомість, надану в оренду материнському підприємству або дочірньому підприємству для виробництва або постачання товарів чи надання послуг, або з адміністративною метою, такий об'єкт основних засобів при складанні консолідованої фінансової звітності цієї групи підприємств вважається операційною нерухомістю.

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.

Об'єкти, які використовують в різних цілях (для оренди, для власних потреб), підлягають відокремленому обліку.

Проте, якщо певний об'єкт основних засобів включає частину, яка утримується з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу, та іншу частину, що є операційною нерухомістю, і ці частини можуть бути продані окремо (або окремо надані в оренду згідно з договором про фінансову оренду), то ці частини відображаються як окремі інвентарні об'єкти.

Якщо ці частини не можуть бути продані окремо, об'єкт основних засобів визнається інвестиційною нерухомістю за умови, що частина об'єкту, яка використовується для власних потреб, несуттєва.

На практиці можуть виникнути складності з визначенням того, чи є додаткові послуги настільки суттєвими, щоб визнати об'єкти нерухомості як такі, що використовується для власних потреб. Наприклад, власник готелю

може передати всі або окремі функції управління готелем третій стороні, що ускладнює визначення суттєвості.

Визначення майна як інвестиційної нерухомості здійснюється на основі професійної думки. За наявності ознак, за яких об'єкт основних засобів може бути віднесеним і до операційної нерухомості, і до інвестиційної нерухомості, підприємство розробляє критерії щодо їх розмежування.

**Приклад 1.** Об'єкт власності, що частково здається в оренду і частково використовується власником.

Ви є власником заправної станції. Над заправною станцією розташовується офіс, який Ви здаєте в оренду.

Заправна станція є об'єктом операційної нерухомості. Офіс - інвестиційною власністю і відображається відокремлено.

Грошові потоки, що генеруються інвестиційною нерухомістю, переважно не мають зв'язку з рештою майна організації. Тоді як грошові потоки, що генеруються основними засобами в процесах виробництва і реалізації, відносяться також і до іншого майна, яке використовується в цих цілях. Те ж відноситься до будь-якого майна, вживаного як власність, яку займає власник.

Розглянемо основні методологічні аспекти обліку інвестиційної нерухомості, зокрема:

- визнання і первинна оцінка;
- оцінка після визнання;
- оцінка на дату балансу;
- переведення нерухомості до інвестиційної нерухомості або виведення її зі складу інвестиційної нерухомості.

**Визнання і первинна оцінка.** У складі активів визнається інвестиційна нерухомість як самостійний об'єкт обліку, коли є достатня ймовірність надходження орендних платежів або приросту вартості капіталу відповідно до вимог до інвестиційної власності, а вартість останньої може бути достовірно визначена.

Об'єкт включається в інвестиційну нерухомість:

- після завершення будівництва або реконструкції;
- після закінчення його використання у виробництві, управлінні, комерційних операціях;
- після передачі в операційну оренду третій стороні.

Первинна оцінка інвестиційної власності проводиться за собівартістю її придбання або будівництва, не виключаючи і будівництва господарським способом. Порядок визначення первісної вартості інвестиційної нерухомості наведено у табл. 5.

Таблиця 5

### Порядок визначення первісної вартості інвестиційної нерухомості

№ з/п	Спосіб надходження основних засобів на підприємство	Складові і порядок утворення первісної вартості	Примітки
1	2	3	4
Придбана (створена) інвестиційна нерухомість зараховується на баланс підприємства за первісною вартістю			
1	Придбання грошові кошти за	<ul style="list-style-type: none"> <li>• суми, що сплачують постачальникам (продавцям) та підрядникам за виконання будівельно-монтажних робіт (без непрямих податків);</li> <li>• реєстраційні збори, державне мито та аналогічні платежі, що здійснюються у зв'язку з придбанням (отриманням) прав на інвестиційну нерухомість;</li> <li>• суми непрямих податків у зв'язку з придбанням (створенням) інвестиційної нерухомості (якщо вони не відшкодовуються підприємству);</li> <li>• юридичні послуги, комісійні винагороди, пов'язані з придбанням інвестиційної нерухомості;</li> <li>• інші витрати, безпосередньо пов'язані з придбанням та доведенням об'єктів інвестиційної нерухомості до стану, у якому вони придатні для використання із запланованою метою.</li> </ul>	<p>Витрати на сплату відсотків за кредит не включаються в первісну вартість активу, придбаного цілком чи частково за рахунок позикового капіталу.</p> <p>Первинна вартість окремого об'єкта, сплачених загальною сумою об'єктів визначається шляхом розподілу сплаченої суми пропорційно справедливої вартості окремого об'єкта основних засобів</p>

2	Інвестиційна нерухомість збудована самим підприємством	є її вартість, визначена на дату початку використання інвестиційної нерухомості, виходячи із загальної суми витрат на її будівництва або поліпшення	Собівартість інвестиційної нерухомості не збільшується на суму: <ul style="list-style-type: none"> <li>• витрат, пов'язаних із введенням її в дію (якщо вони не є необхідними для приведення нерухомості до робочого стану відповідно до намірів управлінського персоналу);</li> <li>• операційних збитків, понесених до того, як інвестиційна нерухомість досягає запланованого рівня експлуатації,</li> <li>• наднормативних сум відходів матеріалів, оплати праці або інших ресурсів, витрачених під час будівництва або поліпшення цієї нерухомості.</li> </ul>
3	Складові інвестиційної нерухомості, придбані шляхом заміни	у балансовій вартості інвестиційної нерухомості витрати на заміну частини існуючої інвестиційної нерухомості визнаються тоді, коли вони були здійснені, і за умови відповідності критеріям визнання	Будь-яка виплата за оренду розглядається як частина мінімальних орендних платежів і відтак включається у собівартість активу, але виключається із зобов'язання
4	Інвестиційна нерухомість одержаної у фінансову оренду	визначається відповідно до Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 14 "Оренда", а саме, такий актив слід визнавати за нижчою з двох оцінок: справедливої вартості нерухомості і теперішньої вартості мінімальних орендних платежів	Первинні витрати на сплату процентів за орендованими об'єктами, класифікованих як інвестиційна нерухомість, обліковуються як витрати на фінансову оренду відповідно до ПСБО 14. Сума, еквівалентна установленій оцінці об'єкту, визнається як зобов'язання.
5	Придбання інвестиційної нерухомості здійснюється на умовах відстрочки платежу	Її первісною вартістю визнається ціна відповідно до договору.	Винагорода постачальнику на суму різниці між договірною ціною та загальною сумою платежів на його користь визнається фінансовими витратами.
6	Одна або кілька інвестиційних нерухомостей можуть бути придбані в обмін на нематеріальний актив чи активи або ж в обмін на поєднання монетарних і немонетарних активів	Оцінювати собівартість такої інвестиційної нерухомості треба за справедливою вартістю за винятком випадків, коли а) операція обміну за сутністю не є комерційною операцією або якщо б) справедливу вартість ані отриманого, ані відданого в обмін активу не можна достовірно оцінити.	Придбаний актив оцінюють саме так, навіть якщо суб'єкт господарювання не може негайно припинити визнання відданого активу. Якщо придбаний актив не оцінюють за справедливою вартістю, його оцінюють за балансовою вартістю відданого в обмін активу.



- до дати вибуття;
- до переведення інвестиційної нерухомості до операційної нерухомості;
- переведення до такої, що утримується для продажу;
- якщо стає не можливим достовірно визначити її справедливую вартість на дату балансу.

Визначення справедливої вартості відноситься до «обізнаних сторін», що означає, що покупець і продавець мають інформацію, що включає:

- технічні характеристики об'єкту інвестиційної власності;
- існуючі і потенційні можливості експлуатації об'єкту;
- ринкові ціни на аналогічні об'єкти станом на звітну дату.

Слід зазначити, що інвестиційна нерухомість, що обліковується за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигід від її відновлення, **переоцінці не підлягає**.

Оцінка інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю ґрунтується на цінах активного ринку в тій самій місцевості в подібному стані за подібних умов договорів оренди або інших контрактів на дату балансу та не враховує майбутніх витрат на поліпшення нерухомості і відповідні майбутні вигоди у зв'язку з майбутніми витратами на поліпшення об'єктів інвестиційної нерухомості.

У разі відсутності інформації про ринкові ціни на інвестиційну нерухомість її справедлива вартість визначається за теперішньою вартістю майбутніх чистих грошових надходжень від активу, обчисленою відповідно до пунктів 11-14 ПСБО 28 «Зменшення корисності активів».

Сума збільшення або зменшення справедливої вартості інвестиційної нерухомості на дату балансу відображається у складі іншого операційного доходу або інших витрат операційної діяльності відповідно.

Стаціонарно встановлені об'єкти основних засобів (ліфти, кондиціонери тощо), вартість яких врахована при визначенні справедливої

вартості інвестиційної нерухомості, обліковуються в *позабалансовому обліку за первісною вартістю*. Усі інші активи, які використовуються разом з інвестиційною нерухомістю (меблі, господарський інвентар, офісна техніка тощо), оцінюються за *первісною (переоціненою) вартістю* і відображаються в обліку відповідно до ПСБО 7 "Основні засоби".

### **Переведення нерухомості до інвестиційної нерухомості або виведення її зі складу інвестиційної нерухомості.**

Переведення нерухомості до інвестиційної нерухомості або виведення її зі складу інвестиційної нерухомості здійснюється лише в разі зміни характеру використання нерухомості, що засвідчується:

- 1) початком використання її як операційної нерухомості;
- 2) початком підготовки її до продажу з переведенням об'єкта з інвестиційної нерухомості до складу запасів;
- 3) підготовкою операційної нерухомості для використання як інвестиційної нерухомості;
- 4) наданням її в операційну оренду іншій стороні;
- 5) переведенням її із запасів або операційної нерухомості до інвестиційної нерухомості;
- 6) завершенням будівництва з переведенням нерухомості зі складу незавершеного будівництва до інвестиційної нерухомості.

**Висновки.** Найбільш проблемними в обліку інвестиційної нерухомості – є питання оцінки нерухомості, тому саме цьому питанню слід приділяти максимальну увагу. Питання оцінки є досить суперечним і вимагає його доопрацювання з боку законодавців.

Таким чином, кожний суб'єкт господарювання повинен намагатися оптимально дотримуватися основних методологічних засад з оцінки та обліку інвестиційної нерухомості.

**Список використаних джерел:**

1. Голов С. Ф. Бухгалтерський облік за міжнародними стандартами: приклади та коментарі : практичний посібник / С. Ф. Голов, В. М. Костюченко. – К. : Лібра, 2001. – 840 с.
2. Інвестиційна нерухомість: МСБО 40 / Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку 2004 : у 2 т. ; за ред. Голова С. Ф. – К. : Федерація професійних бухгалтерів і аудиторів України, 2004. – 1223 [9].
3. Палий В. Ф. Международные стандарты финансовой отчетности / В. Ф. Палий. – М. : ИНФРА–М, 2003. – 456 [8] с.
4. Інвестиційна нерухомість: Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 Міністерства фінансів України від 2 липня 2007 р. № 779 [Електронний ресурс] – Режим доступу : [http // www. rada. gov. ua](http://www.rada.gov.ua).
5. МСФО 40 «Инвестиционная собственность» : учебное пособие по МСФО [Електронний ресурс] – Режим доступу : [www. accountingreform. ru](http://www.accountingreform.ru).
- 6.

Бурденко І.М. Методологічні основи обліку інвестиційної нерухомості / І.М. Бурденко // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: зб. наук. праць. – Суми: УАБС НБУ, 2009. – Т. 28. - С. 14-23.