

30.

2. Сопко, В.В., Патрик А.Н. Учет затрат и калькуляция себестоимости в промышленности. – К.: Техника, 1988. — 112с.

3. Пушкар М. С. Тенденції та закономірності розвитку бухгалтерського обліку в Україні (теоретико-методологічні аспекти) [Текст] : [монографія] / М. С. Пушкар. — Тернопіль: Економічна думка, 1999. — 423 с.

4. Бутинець Ф.Ф. та ін. Бухгалтерський управлінський облік [Текст] : За ред. проф. Ф.Ф.Бутинця. — 3-тє вид., доп.і перероб. – Житомир: ПП «Рута», 2005. — 480 с.



Денисюк Наталія

викладач

Коледж технологій, бізнесу та права

Східноєвропейського національного університету ім. Лесі Українки

м. Луцьк

ОСОБЛИВОСТІ ОБЛІКУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ ЗА МІЖНАРОДНИМИ СТАНДАРТАМИ ОБЛІКУ

Після реформування бухгалтерського обліку в Україні постійно проводиться активна робота з впровадження до національної облікової практики нових Положень (стандартів) бухгалтерського обліку, які є досить близькими за своїм змістом до Міжнародних стандартів фінансової звітності. Прикладом такого впровадження є прийняття П(с)БО 32 «Інвестиційна нерухомість».

Впровадження нових методологічних засад бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості обумовило необхідність теоретичних обґрунтування та надання практичних рекомендацій щодо оцінки та відображення інвестиційної нерухомості в бухгалтерському обліку.

Інвестиційна нерухомість - 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 [1].

Інвестиційна нерухомість визнається активом, якщо існує ймовірність того, що підприємство отримає в майбутньому від її використання економічні вигоди у вигляді орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, та її первісна вартість може бути достовірно визначена.

Відповідно до МСБО 40 інвестиційну нерухомість слід оцінювати або за її собівартістю, або за справедливою вартістю. Витрати на операцію слід включати до первісної оцінки. Собівартість придбаної інвестиційної

нерухомості включає:

- ціну її придбання;
- видатки, які безпосередньо віднесені до придбання.

Безпосередньо віднесені видатки охоплюють, наприклад, гонорари за надання професійних юридичних послуг, податки, пов'язані з передачею права власності, та інші витрати на операцію.

Собівартістю інвестиційної нерухомості, яка збудована самим підприємством, є собівартість на дату завершення її будівництва або поліпшення. До цієї дати підприємство застосовує МСБО 16. Із цієї дати нерухомість стає інвестиційною та застосовується МСБО 40 [3].

Собівартість інвестиційної нерухомості не збільшується на суму:

а) витрат, пов'язаних із введенням її в дію (якщо вони не є необхідними для приведення нерухомості до робочого стану відповідно до намірів управлінського персоналу);

б) операційних збитків, понесених до того, як інвестиційна нерухомість досягає запланованого рівня експлуатації, або

в) наднормативних сум відходів матеріалів, оплати праці або інших ресурсів, витрачених під час будівництва або поліпшення цієї нерухомості.

Якщо оплату за інвестиційну нерухомість відстрочено, її собівартістю є грошовий еквівалент ціни. Різниця між цією сумою та загальною сумою платежів визнається як витрати на відсотки за період надання кредиту.

Якщо частка нерухомості, утримувана на умовах оренди, класифікується як інвестиційна нерухомість, тоді статтею, яка відображається в обліку за справедливою вартістю, є саме ця частка, а не нерухомість, що лежить у її основі.

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. Наведене далі обговорення стосується обміну одного негрошового активу на інший, але воно також поширюється на всі види обміну, наведені в попередньому реченні. Оцінювати собівартість такої інвестиційної нерухомості треба за справедливою вартістю за винятком випадків, коли: операція обміну за сутністю не є комерційною операцією або 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 [2].

Підприємство визначає комерційну сутність операції обміну, розглядаючи зміни у своїх майбутніх грошових потоках, які відбудуться в результаті цієї операції. Операція обміну за сутністю є комерційною, якщо:

а) конфігурація (ризик, час і суми) потоку грошових коштів за отриманим активом відрізняється від конфігурації потоку грошових коштів за переданим активом;

б) у результаті обміну вартість частки діяльності, на яку вплинула ця операція, змінюється для конкретного суб'єкта господарювання.

Для визначення комерційної сутності операції вартість частки діяльності для конкретного підприємства, на яку вплинула ця операція, має відображати грошові кошти після оподаткування. Результат такого аналізу може бути цілком очевидним і не вимагати від підприємства детальних обчислень.

Справедливу вартість активу, для якого немає зіставних ринкових операцій, можна достовірно оцінити, якщо відхилення в діапазоні достовірних оцінок справедливої вартості для цього активу не є суттєвими або можна достовірно визначити різні оцінки в межах такого діапазону і застосувати їх для оцінки справедливої вартості. Якщо підприємство може достовірно оцінити справедливу вартість отриманого або відданого активу, для оцінки собівартості використовується справедлива вартість відданого активу, якщо тільки справедлива вартість отриманого активу не є більш чітким свідченням.

Підприємство може:

а) обирати модель справедливої вартості або модель на основі собівартості для оцінки всієї інвестиційної нерухомості, яка забезпечує доходні зобов'язання і безпосередньо пов'язана зі справедливою вартістю або ж з доходами від конкретних активів, включаючи цю інвестиційну нерухомість;

б) обирати модель справедливої вартості або ж модель собівартості для всієї іншої інвестиційної нерухомості.

При оцінці інвестиційної нерухомості на дату балансу для підприємств, які складають або планують готувати фінансову звітність за міжнародними стандартами, рекомендовано використовувати оцінку за справедливою вартістю, що забезпечить зростання рівня довіри інвесторів, кредиторів, учасників фондового ринку до фінансової звітності і сприятиме залученню іноземних інвестицій.

Список використаних джерел

1. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку "Інвестиційна нерухомість" : Наказ Міністерства Фінансів України від 02.07.2007р. №779 : за станом на 15.12.2013 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07> (дата звернення: 15.12.2013). — Назва з екрана.

2. Боднар М. І. Відображення інвестиційної нерухомості в поточному обліку [Текст] / М. І. Боднар // Інвестиції: практика і досвід. — 2009. — №21.

3. Єфременко О.В. Особливості обліку інвестиційної нерухомості // Економіка і регіон. — 2008. — №2. — С. 106—109.

