

## ОСОБЕННОСТИ УЧЕТА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Карашаев Д.Э.

*Бұл аталмыш мақалада шаруашылық субъектінің мүліктерін инвестициялық қуаты бар объект ретінде тану алғышарттары, оларды дұрыс бағалау яғни алғашқы құнын анықтау, оны қайта жіктеу, сонымен қатар қозғалыс есебінің ерекшеліктерін ашу сұрақтары зерттелген*

*This article discusses the concept of property as an investment potential, their recognition, reclassification and assessment costs, as well as the methods taking into account their movement.*

Становление и развитие рыночных отношений в экономике Казахстана связано в значительной мере с объектами недвижимости, которые выступают в качестве средств производства (земля, производственные, складские, торговые, административные и прочие здания, помещения и сооружения).

Объекты недвижимости, выступая в качестве основы общественного производства, являются базой хозяйственной деятельности, развития предприятий и организаций всех форм собственности. Недвижимость обладает особенностями товара, который продаётся и покупается, т.е. обращается на рынке.

Прошедшая в стране приватизация государственных предприятий и организаций и возникновение различных организационно-правовых форм собственности привели к качественному изменению инвестиционной сферы и к выделению самостоятельного сегмента - рынка недвижимости.

Современное устройство общества требует от всех его членов постоянно решать задачу по наиболее эффективному использованию имеющихся в их распоряжении ресурсов, как материальных, так и нематериальных.

Но, рынок недвижимости, являясь частью инвестиционного рынка, имеет уникальные особенности. Он представляет собой сферу вложения капитала в объекты недвижимости и систему экономических отношений, которые возникают при расширенном производстве. Эти отношения появляются между строителями и инвесторами при купле – продаже недвижимости, ипотеке, аренде и т. д.

Согласно Гражданскому кодексу РК недвижимость как объект собственности (имущества) включает земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все то, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их значению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.[1]

Недвижимость как потенциальный объект инвестиций имеет специфические характеристики, которые необходимо учитывать инвестору при принятии решений о вложении средств в недвижимость. По сравнению с инвестициями в другие объекты, например в финансовые активы, инвестиции в недвижимость обладают существенными особенностями.

Формирование финансовой отчётности юридического лица в соответствии с МСФО является серьезным конкурентным преимуществом и позволяет предоставлять пользователям объективную и полную информацию относительно результатов финансовой деятельности за отчётный период. Учитывая, что в настоящее время широкое распространение получила деятельность организаций, связанная с приобретением или созданием объектов недвижимости с целью их последующей передачи в операционную аренду, необходимо рассмотреть актуальные вопросы отражения в финансовой отчётности указанного имущества, которые регулируются МСФО 40 «Инвестиционная собственность».[2]

Подробно остановимся на основных понятиях.

Инвестиционная собственность представляет собой имущество в виде земельных участков и (или) зданий (части зданий — помещений), которым организация распоряжается на основании права собственности или договора финансовой аренды (лизинга) и которое предназначено исключительно для целевого использования путем передачи в аренду и (или) получения дохода от повышения стоимости капитала (увеличения стоимости имущества).

Указанное имущество:

1) не должно использоваться в хозяйственной деятельности, связанной с производством и (или) поставкой товаров, выполнением работ, оказанием услуг. Этим оно отличается от основных средств организации;

2) не предназначено для продажи в ходе обычной операционной деятельности. Этим оно отличается от запасов.

Таким образом, для того чтобы квалифицировать актив как инвестиционную собственность, он должен одновременно удовлетворять совокупности критериев, а именно:

- юридическому (определяет основание владения или распоряжения активом);

- физическому (определяет принадлежность актива к объектам недвижимости);

- целевому (определяет цель использования актива).

Инвестиционная собственность, безусловно, признается в качестве актива в случае, если:

- существует вероятность поступления в организацию будущих экономических выгод, связанных с использованием указанного имущества;

- стоимость имущества может быть надежно измерена и достоверно оценена.

Перечисленные условия должны иметь место на момент первоначального признания актива. При этом организация может получить будущие экономические выгоды от владения инвестиционной собственностью только при переходе к ней всех рисков и преимуществ, связанных с владением данным активом.

Стоимость имущества же, как правило, оценить достаточно легко. Она может быть определена, например, на основании условий договора купли — продажи.

Инвестиционная собственность первоначально учитывается по фактической себестоимости, которая включает в себя непосредственно стоимость приобретения, а также иные прямые затраты, связанные с приобретением актива. В случае строительства имущества хозяйственным способом его первоначальная стоимость представляет собой все произведенные затраты на дату завершения строительства. При этом не подлежат включению в себестоимость:

- затраты по вводу инвестиционного актива в эксплуатацию (за исключением случаев, когда указанные затраты необходимы для приведения актива в рабочее состояние);

- первоначальные убытки до выхода на планируемый уровень сдачи объектов в аренду;

- величина сверхнормативного потребления материальных и трудовых ресурсов при строительстве хозяйственным способом.

Практический пример. Компания «Сункар», занимающаяся инвестиционной собственностью, строит новое здание ресторана. По состоянию на 31 декабря 2009г., дату завершения строительства, понесены следующие затраты:

- прямые затраты на строительство - 36 млн.тг.

- накладные затраты строительства – 5 млн.тг.

Под строительство были привлечены ресурсы банка. Проценты, начисленные за период строительства, составляют 0,2 млн.тг. В соответствии с учетной политикой компании предусматривается капитализация процентов по займам, полученным для целей финансирования строительства. В январе 2010 г. компания понесла затраты, связанные с заключением и оформлением договора по сдаче в аренду ресторана, которые составили 0,3 млн. тг. 1 февраля 2010г. ресторан был передан в операционную аренду. В конце 2010 г. справедливая стоимость ресторана оценивалась в сумме 45 млн. тг.

1. на 2009г	Дт- 2930 Кт-8010, 8030	41.2 млн. тг.
2. на 31.12.09г	Дт- 2310 Кт-2930	41.2 млн. тг.
3. на 31.01.10г	Дт- 2310 Кт-3310	0,3 млн.тг
4. на 31.12.10 г.	Дт- 2310 Кт- 5340	3,5 млн.тг

В случае, если рассматриваемые объекты приобретаются на условиях отсрочки платежа и при этом период отсрочки превышает срок обычных условий кредитования, себестоимость определяется как стоимость покупки. Разница между указанной ценой и суммарными выплатами является расходами на выплату процентов и в качестве расходов периода подлежит включению в отчёт о прибыли и убытках.

Для последующей оценки инвестиционной собственности организация в соответствии с учётной политикой выбирает одну из двух возможных моделей учёта:

- 1) учёт по первоначальной стоимости приобретения (затратная модель учёта);
- 2) учёт по справедливой стоимости (модель учёта по справедливой стоимости).

При учёте по первоначальной стоимости приобретения организация осуществляет учёт актива по остаточной стоимости за вычетом убытков от обесценения. При этом остаточная стоимость определяется как себестоимость приобретения за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения актива, которые представляют собой превышение балансовой стоимости актива над его возмещаемой стоимостью [3].

Организация, выбравшая данный вариант учёта, в обязательном порядке должна раскрывать информацию о справедливой стоимости актива в примечании к финансовой отчётности.

При учёте по справедливой стоимости приобретения организация после первоначального признания отражает объекты инвестиционной

собственности по справедливой стоимости. При этом предполагается, что всегда существует возможность достоверно определить справедливую стоимость имущества. Если такая возможность в момент приобретения имущества отсутствует, то актив необходимо учитывать по первоначальной стоимости приобретения. В этом случае все прочие объекты инвестиционной собственности должны отражаться в учёте по справедливой стоимости.

При этом прибыль или убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционного имущества относится на прибыль или убыток текущего периода, т.е. того отчётного периода, в котором они возникли [4].

Практический пример. Компания «Кулагер» владеет четырьмя объектами инвестиционной собственности: А, Б, В, и Г. Инвестиционная собственность переоценивается ежегодно в конце отчетного периода. Данные о стоимости инвестиционной собственности представлены в таблице № 1.

Таблица 1. Справедливая стоимость инвестиционной собственности

Инвестиционная собственность	Справедливая стоимость на начало периода	Справедливая стоимость на конец периода	Дооценка/Уценка
А	1000000	1000000	0
Б	2000000	2200000	+200000
В	3000000	2900000	-100000
Г	4000000	4100000	+100000
Итого	10000000	10200000	+200000

1. на объект А. изменений нет.
2. на объект Б. Дт-2310 Кт-5340
3. на объект В. Дт-7470 Кт-2310
4. на объект Г. Дт- 2310 Кт-5340

Справедливая стоимость инвестиционного имущества, как правило, может быть всегда достоверно определена. Однако существуют редкие случаи, когда эта процедура вызывает серьезные затруднения. Переклассификация имущества (перевод объекта в категорию инвестиционного имущества или его исключение из указанной категории) осуществляется исключительно при изменении способа его использования. Рассмотрим типовые ситуации, связанные с переклассификацией объектов (табл.2).

Таблица 2. Переклассификация инвестиционной недвижимости

Содержание операции	Первоначальный статус имущества	Последующий статус имущества
Владелец начинает занимать	Инвестиционная	Основные средства

имущество	собственность	(собственность, занимаемая владельцем)
Заканчивается период, в течение которого владелец занимает имущество	Основные средства (имущество, занимаемое владельцем)	Инвестиционная собственность
Начинается улучшение имущества в целях его реализации	Инвестиционная собственность	Запасы
Закончена стадия строительства или модернизации имущества	Имущество находится в стадии строительства и (или) модернизации (МСФО 16)	Инвестиционная собственность
Ранее предназначенный для продажи актив передается в операционную аренду третьей стороне	Запасы	Инвестиционная собственность

Стоит отдельно обратить внимание, что организация осуществляет переклассификацию имущества из инвестиционной собственности в запасы только при изменении способа его использования. [5]

Если организация учитывает инвестиционную собственность по первоначальной стоимости, то его переклассификация не приводит к изменению балансовой стоимости объектов.

При учёте указанного имущества по справедливой стоимости после его переклассификации в качестве стоимости запасов или основных средств (имущества, занимаемого владельцем) будет выступать справедливая стоимость инвестиционной собственности на дату изменения способа его использования.

Организации в процессе осуществления хозяйственной деятельности постоянно самостоятельно создают, приобретают у третьих лиц или отчуждают в пользу третьих лиц разнообразное имущество, которое может быть классифицировано по различным основаниям. Каждому виду указанного имущества присущи свои особенности, связанные с его отражением в финансовой отчётности организации.

Порядок учёта основных средств по переоцененной стоимости нельзя отождествлять с учётом инвестиционной собственности по справедливой стоимости. Принципиальное различие заключается в том, что при учёте основных средств по переоцененной стоимости превышение балансовой стоимости актива над фактической стоимостью является приростом стоимости имущества по переоценке и не относится на финансовый результат (не отражается в отчёте о прибыли и убытках). Согласно способу

учёта по справедливой стоимости, все изменения справедливой стоимости находят отражение в отчёте о прибыли и убытках. При этом к объектам инвестиционной собственности, учёт которых ведется по справедливой стоимости, положения МСФО 36 «Обесценение активов» не применяются.[6]

Выбор способа учёта (по остаточной или справедливой стоимости) осуществляется организацией самостоятельно и на добровольной основе. Данное решение должно найти отражение в учётной политике организации. Организация обязана применять выбранный способ учёта по отношению ко всем имеющимся у нее объектам инвестиционной собственности. Изменение выбранного способа учёта должно быть убедительно обосновано. Его изменение возможно только в том случае, если это приведет к более экономически обоснованному формированию отчётности. Приведем примеры объектов, которые подлежат включению в состав инвестиционной стоимости (табл.3).

Таблица 3. Объекты инвестиционной недвижимости

Наименование	Целевое назначение
Земельный участок	Приобретение для получения экономических выгод от повышения его стоимости или целевое назначение не определено
Здание (часть здания)	Находится в распоряжении с целью передачи в операционную аренду, в том числе и в настоящее время не занятое арендаторами. Находится (как инвестиционное имущество) в стадии ремонта для последующего использования также в качестве инвестиционного имущества

Не являются объектами инвестиционной собственности и не подлежат отражению в отчётности в соответствии с МСФО 40 следующие активы (кроме запасов и основных средств, включая собственность, занимаемую владельцем) (табл.4).

Таблица 4. Не объекты инвестиционной недвижимости

Наименование актива	Стандарт МСФО, регулирующий правила учёта актива
Имущество, находящееся в стадии сооружения по поручению третьих лиц	МСФО 11 «Договоры на строительство»

Имущество, находящееся в стадии сооружения или развития с целью дальнейшего использования в качестве инвестиционного имущества (до момента завершения сооружения или развития), если до развития оно таковым не являлось	
--	--

Итак, нами проанализирована практика организации учета инвестиционной недвижимости, которая рассматривает вопросы: признания объектов или имущество как инвестиционная недвижимость, определения первоначальной оценки или себестоимости, их переклассификации, а также модели учета их движения. Все это требует надлежащего порядка учета инвестиционной недвижимости соответствий с МСФО.

### **Литература:**

1. Гражданский кодекс РК от 27.12.1994 (с изменениями и дополнениями на 01.01.2009г).
2. Международный стандарт финансовой отчетности. Рожнова Е.А. – Москва 2003 г.
3. Ажибаева З. Международные стандарты бухгалтерского учета в Казахстане. «Учет и аудит Казахстана» 2001 №1-2 с.25.
4. Нурсеитов Э.О. Бухгалтерский учет в организациях. Издательство «ЛЕМ». г. Алматы 2006 г.
5. Тулешова Г.К. «Финансовый учет и отчетность по международным стандартам», Часть 1 и Часть 2, г. Алматы, 2005 г.
6. Кеулимжаев К.К., Айтхожина Л.Ж., Ажибаев З.Н. и др. Финансовый учет на предприятий. Экономика, Алматы, 2004 г.