

УДК 659.1

А. Ю. Попов, А. С. Малявина

Уральский государственный экономический университет, г. Екатеринбург,
email: prepodpopov@yandex.ru

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЁТЕ

Ключевые слова: инвестиционная недвижимость, первоначальная стоимость, переоценённая стоимость, справедливая стоимость, учётная политика, стандарты бухгалтерского учёта, международные стандарты финансовой отчётности

Настоящая статья проводит сравнительный анализ правил оценки инвестиционной недвижимости в целях отражения в бухгалтерском учёте и в финансовой отчётности с позиции действующего законодательства и вводимых с 2022 года новых федеральных стандартов бухгалтерского учёта «Основные средства» и «Капитальные вложения». На основе проведённого обзора литературы сформулирована дефиниция инвестиционной недвижимости, раскрыты правила формирования первоначальной оценки, обозначены особенности пересмотра действующих правил в отношении формирования первоначальной стоимости, в частности признания скидок, включения величины оценочного обязательства в стоимость и др. Уделено особое внимание вопросу оценки инвестиционной недвижимости по договорам, предусматривающим отсрочку либо рассрочку оплаты на период, превышающий 12 месяцев. Рассмотрены модели учёта инвестиционной недвижимости по первоначальной и переоценённой стоимости, а также сделан акцент на особенностях трансформации учётной политики в соответствии с введением в действие новых ФСБУ. Сформулирована проблематика учёта ряда факторов при оценке справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости для целей отражения в отчётности

A. Yu. Popov, A. S. Malyavina

Ural State University of Economics, Ekaterinburg, email: prepodpopov@yandex.ru

FEATURES OF INVESTMENT PROPERTY VALUATION IN ACCOUNTING

Keywords: investment property, initial cost, revalued cost, fair value, accounting policy, accounting standards, international financial reporting standards

This article provides a comparative analysis of the rules for the valuation of investment real estate in order to reflect in accounting and in financial statements from the point of view of the current legislation and the new federal accounting standards “Fixed Assets” and “Capital Investments” introduced from 2022. On the basis of the literature review, the definition of investment real estate is formulated, the rules for the formation of the initial valuation are disclosed, the features of the revision of the current rules regarding the formation of the initial value are indicated, in particular, the recognition of discounts, the inclusion of the value of the estimated liability in the value, etc. Special attention is paid to the issue of evaluating investment real estate under contracts that provide for deferred or installment payments for a period exceeding 12 months. The models of accounting for investment real estate at the original and revalued cost are considered, and the emphasis is placed on the features of the transformation of accounting policy in accordance with the introduction of the new FSB. The problems of taking into account a number of factors when assessing the fair value of investment real estate objects for the purposes of reporting are formulated.

В современных условиях отечественная система учёта и отчётности проходит период адаптации и совершенствования. Процессы реформирования осуществляются в связи с необходимостью доведения российской системы бухгалтерского учёта до требований рыночной экономики, в том числе путём конвергенции с международными стандартами финансовой отчётности. Национальному бухгалтерскому учёту есть необходимость рассмотреть лучшие правила зарубежной практики и выбрать более подхо-

дящие для применения в современных условиях российской экономики, но при этом учитывая собственную специфику системы организации бухгалтерского учёта. Основной задачей модернизации является необходимость создания отчётности, которая сможет отвечать требованиям рыночной экономики, а также будет понятна инвесторам из других стран, что, в свою очередь, повлияет на привлечение инвестиций.

В последнее время намечена тенденция развития рынка недвижимости, со-

ответственно данный сегмент становится все более привлекательным для инвесторов. Вследствие этого большое количество организаций в качестве альтернативы приобретения основных средств для производственно-хозяйственной деятельности осуществляют их приобретение в целях сдачи в аренду, а также с целью вложения средств на предмет получения дохода за счёт прироста рыночной стоимости. Российское законодательство не содержит понятия и специальных правил оценки данной группы основных средств, что является проблемой отечественной бухгалтерской системы, при этом в международной практике указанная категория объектов именуется инвестиционной недвижимостью.

Экономическую сущность инвестиционной недвижимости рассматривают в своих работах такие авторы Кувалдина Т.В. [6], Сиднева В.П. [9], Заричная М.А. [3] и др. Вопросы оценки и учёта инвестиционной недвижимости подробно разбираются в трудах Кабанец Н.С. [4], Солдаткиной О.А. [10], Чижевской Л.В. [11] и др. При этом специфические особенности в данной сфере в основном анализируются с позиций МСФО (IAS) 40 и, в частности Дружиловская Т.Ю. [2], Крятова Л.А. [5], Попов А.Ю. [8], Вахрушина М.А. [1] предлагают направления совершенствования учёта в соответствии с данным стандартом. Интерес представляет и зарубежный опыт учёта инвестиционной собственности, описанный в работах Исраели Д. [14], Диетри Дж.Р. [13], Акаранупунг К. [12] и др.

Однако в РФ в настоящий момент учет инвестиционной недвижимости регулируется положением по бухгалтерскому учёту «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), а также методическими указаниями по учёту основных средств (Приказ Минфина №91н от 13.10.2003г.), а кроме того устаревшим приказом № 15 «Об отражении в бухгалтерском учёте операций по договору лизинга». Однако с 2022 года вышеуказанные нормативные акты утрачивают силу и вступает в действие новый федеральный стандарт бухгалтерского учёта ФСБУ 6/2020 «Основные средства», который выделил указанную категорию объектов учёта, соответственно перед бухгалтерским

сообществом возникает вопрос адаптации учётной политики под нормы нового учетного стандарта, а следовательно и формирование унифицированной модели учёта данных активов. Соответственно актуальность рассматриваемых в настоящей статье вопросов не вызывает сомнений и предопределяет ее цель.

Цель исследования

Обозначенная актуальность темы позволила сформулировать цель данной работы – рассмотреть вопросы оценки инвестиционной недвижимости с позиции действующего законодательства и ФСБУ 6/2020, вводимого в действие с бухгалтерской отчётности за 2022 год, а также обозначить дискуссионные вопросы и направления совершенствования, а кроме того предложить рекомендации по адаптации учётной политики хозяйствующих субъектов под устанавливаемые правила учёта.

Материал и методы исследования

Исследование основано на базовых принципах и правилах, определенных нормативно-правовыми актами в области бухгалтерского учёта, трудах отечественных и зарубежных исследователей, обозначенных выше. При разборе материала применялись общенаучные и специальные методы, в числе которых наблюдение, описание, обобщение, анализ, экстраполяция, критическая оценка и пр.

Результаты исследования и их обсуждение

Как было указано выше, действующее бухгалтерское законодательство не содержит понятия и специальных правил учёта инвестиционной недвижимости, поэтому для ее учёта хозяйствующие субъекты руководствуются ПБУ 6/01. При этом для выделения инвестиционной недвижимости используем дефиницию, предлагаемую МСФО 40, согласно которому инвестиционная недвижимость представляет собой «недвижимость (землю, или здание (либо часть здания), или то и другое), удерживаемую (собственником или же арендатором в качестве актива в форме права пользования) с целью получения арендных платежей, или с целью получения выгоды от прироста стоимости,

или того и другого, но не для использования в производстве или поставке товаров или услуг либо в административных целях или продажи в ходе обычной деятельности» (Источник: «Международный стандарт финансовой отчётности (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) (ред. от 04.06.2018).

Для рассмотрения действующих отечественных правил учёта указанных объектов обратимся к ПБУ 6/01, согласно которому основные средства, соответственно и инвестиционная недвижимость, принимаются к бухгалтерскому учёту по первоначальной стоимости.

Под первоначальной стоимостью в данном положении понимается сумма фактических затрат организации, которые были понесены при приобретении, сооружении и изготовлении, кроме налога на добавленную стоимость и других возмещаемых налогов.

В состав первоначальной стоимости при приобретении, как правило, включается подлежащая уплате продавцу договорная стоимость, расходы на информационно-консультационные услуги, связанные с приобретением объекта, расходы на юридическое сопровождение сделки, проценты по кредитам и займам, привлеченным для приобретения объекта, начисленные до момента принятия его к учёту в качестве основного средства в случае признания последнего инвестиционным активом, невозмещаемые налоги и государственные пошлины, а также другие затраты, поименованные в п. 8 указанного бухгалтерского стандарта.

В случае самостоятельного создания объекта инвестиционной недвижимости его первоначальная стоимость складывается из фактических затрат на создание, в том числе из затрат на оплату выполненных подрядчиками работ, а также стоимость материальных, трудовых и других ресурсов, израсходованных при строительстве объекта.

При безвозмездном получении объекта инвестиционной недвижимости его первоначальная стоимость определяется исходя из текущей рыночной стоимости на дату принятия к учёту. А в случае по-

ступления объекта от учредителей в качестве вклада в уставный капитал его оценка производится по согласованной учредителям стоимости, которая подлежит удостоверению независимым оценщиком.

При поступлении объекта инвестиционной недвижимости по бартерным и иным договорам, предусматривающим исполнение обязательств неденежными средствами, его оценка производится исходя из обычной цены продажи передаваемого в обмен имущества. При этом, по общим правилам, в первоначальную стоимость объектов инвестиционной недвижимости включаются все фактические затраты, связанные с приобретением и доведением объекта для пригодного к выполнению основных целей.

Обратимся к ключевым изменениям в первоначальной оценке инвестиционной недвижимости, которые хозяйствующий субъект должен будет учитывать начиная с бухгалтерской отчётности 2022 года в связи с вступлением в силу ФСБУ 6/2020.

В первую очередь необходимо отметить, что порядок формирования первоначальной стоимости будет регулировать отдельный стандарт ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», а в качестве первоначальной оценки будет признаваться сумма капитальных вложений на момент переквалификации актива в объект инвестиционной недвижимости. Также важным вопросом является признание скидок в первоначальной стоимости объектов, поскольку ранее указанный вопрос являлся дискуссионным. Если скидка предоставлялась в момент приобретения объекта, то первоначальная стоимость формировалась по цене с учётом предоставленной скидки, но в случае предоставления так называемой ретроскидки, последняя не могла корректировать стоимость объекта, поскольку она не подлежала изменению кроме случаев реконструкции, модернизации и проведения переоценки.

Урегулирован вопрос включения в стоимость инвестиционной недвижимости величины «оценочного обязательства, в том числе по будущему демонтажу, утилизации имущества и восстановлению окружающей среды, а также возникшего в связи с использованием

труда работников организации». Данная норма и ранее действовала в соответствии с ПБУ 8/2010, которая предписывала включение оценочного обязательства в состав стоимости внеоборотного актива при наличии непосредственной взаимосвязи с процессом его приобретения либо создания, однако указанная норма стандарта противоречила ПБУ 6/01, но при равнозначности нормативных актов по бухгалтерскому учёту (ПБУ 6/01 и ПБУ 8/2010), в случае их противоречия, применению подлежат нормы стандарта, принятого позднее.

Интерес представляет норма ФСБУ 26/2020, прописывающая порядок формирования первоначальной стоимости по договорам, предусматривающим отсрочку либо рассрочку платежа на срок более 12 месяцев. В указанном случае первоначальной стоимостью является сумма, которая была бы уплачена на условиях немедленной оплаты, а разница между номинальной суммой платежей по договору и указанной величиной учитывается в порядке, принятом для учёта процентов по займам и кредитам. При этом если объект уже принят к учёту в состав инвестиционной недвижимости, указанные проценты капитализации не подлежат и относятся на прочие расходы (счёт 91).

Следует заметить, что первоначальная стоимость может быть увеличена на сумму капитальных вложений, которые связаны с улучшением и (или) восстановлением основного средства в момент окончания данных вложений.

Также при подробном анализе положений ФСБУ 26/2020 могут быть выделены и иные отличия в порядке формирования первоначальной стоимости объектов в сравнении с ПБУ 6/01, однако на наш взгляд они не являются принципиальными.

При признании объекта инвестиционной недвижимости в бухгалтерском учёте определяются: срок полезного использования, способ начисления амортизации и ликвидационная стоимость.

Далее обратимся к последующей оценке инвестиционной недвижимости.

Согласно ПБУ 6/01 «переоценка группы однородных объектов основных средств может проводиться не чаще одного раза в год, при этом она происхо-

дит в конце отчётного года. Переоценка осуществляется по текущей (восстановительной) стоимости». При этом следует заметить, что если организация принимает решение о переоценке инвестиционной недвижимости, то текущая (восстановительная) стоимость не должна существенно отличаться от стоимости, отражаемой в бухгалтерском учёте и отчётности, следовательно переоценка группы объектов основных средств должна проводиться на регулярной основе.

«Переоценка осуществляется путём перерасчёта первоначальной или текущей (восстановительной) стоимости (при условии, что основное средство переоценивалось ранее), а также пересчёта суммы амортизации, которая была начислена за все время использования объекта.

В бухгалтерском учёте результаты переоценки отражаются обособленно:

- при дооценке основного средства, сумма дооценки относится на добавочный капитал;
- при проведении уценки объекта инвестиционной недвижимости, сумма уценки зачисляется на финансовый результат как прочие расходы;
- при дооценке объекта на сумму равную сумме ранее проведённой уценки данное значение относится на финансовый результат как прочие доходы;
- при уценке объекта, который ранее дооценивался сумма уценки относится на уменьшение добавочного капитала.»

Если основное средство выбывает, то сумма дооценки списывается с добавочного капитала на нераспределённую прибыль.

С 2022 года для целей федерального стандарта бухгалтерского учёта ФСБУ 6/2020, инвестиционная недвижимость выделена в отдельную группу основных средств, которая характеризуется особым способом использования: основные средства предоставляются на временное пользование за плату и (или) предназначены для получения дохода за счёт прироста рыночной стоимости.

Следовательно, рассчитывается, что доход организация будет получать не с рынка, на котором происходит обращение готовой продукции, произведённой при помощи данных основных

средств в процессе основной деятельности, а с рынка недвижимости. Таким образом получение будущих экономических выгод зависит не от степени эффективности производства, а от состояния рынка недвижимости.

Для целей отражения в отчётности производится оценка объекта либо по первоначальной стоимости, либо по переоценённой стоимости. При этом выбранный способ оценки применяется ко всей группе основных средств. Следовательно, все объекты инвестиционной недвижимости должны оцениваться одним способом.

При выборе способа оценки по первоначальной стоимости стоимость основного средства и сумма накопленной амортизации не подлежат изменению, кроме случаев, предусмотренных ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Если организация выбирает способ оценки инвестиционной недвижимости по переоценённой стоимости, который подразумевает, что стоимость основного средства путём регулярного переоценивания становится равной или существенно не отличается от справедливой стоимости, то в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» существует ряд отличий в ведении учёта инвестиционной недвижимости от других групп основных средств, так например: инвестиционная недвижимость переоценивается на каждую отчётную дату, тогда как для других групп основных средств периодичность оценки определяется в зависимости от того, в какой степени подвержена изменениям справедливая стоимость данных основных средств.

Также необходимо учитывать, что сумма переоценки объекта инвестиционной недвижимости относится на финансовый результат организации в качестве дохода (при проведении дооценки) или расхода (при проведении уценки) периода, в котором проводилась данная переоценка, тогда как:

- при дооценки объектов других групп сумма дооценки относится на совокупный финансовый результат и не включается в прибыль (убыток) рассматриваемого периода, за исключением случаев, когда дооценка восстанавливает суммы уценки и (или) обесценения анализируемых основных средств, при-

знанных в прошлых периодах расходами в составе прибыли или убытка (в данной ситуации сумма дооценки признается доходом в составе прибыли (убытка) периода в котором осуществлялась переоценка); далее накопленная дооценка относится на нераспределённую прибыль;

- при проведении уценки отличных от инвестиционной недвижимости основных средств сумма уценки считается расходами в составе прибыли или убытка рассматриваемого периода, кроме случаев, когда данная уценка относится на уменьшение суммы ранее проведённой дооценки (в данной ситуации сумма уценки отражается как часть совокупного финансового периода, в который была проведена уценка, обособленно без включения в прибыль (убыток) этого периода.

Стоит заметить, что если происходит изменение в назначении объекта недвижимости, который оценивался по переоценённой стоимости, таким образом, что данный объект перестаёт или начинает входить в группу инвестиционной недвижимости, то балансовая стоимость рассматриваемого объекта, которая установлена на дату смены его назначения учитывается в качестве его первоначальной стоимости.

Выводы

Таким образом, в случае наличия у хозяйствующего субъекта объектов инвестиционной недвижимости, необходимо провести подготовительную работу по адаптации учётной политики под введение в действие нового стандарта и, соответственно выбрать модель учёта инвестиционной недвижимости (по первоначальной либо переоценённой стоимости), а также определить порядок оценки справедливой стоимости для отражения в учёте, поскольку хоть и МСФО 13 даёт общие принципы формирования справедливой оценки, для российского бухгалтерского учёта указанные правила являются проблематичными к исполнению, поскольку достоверно оценить стоимость объекта недвижимости можно лишь в случае проведения сделки ее купли-продажи. Но поскольку указанного намерения организация не имеет, достоверность оценки может вызывать сомнение.

Кроме того, поскольку каждый объект инвестиционной недвижимости обладает индивидуальными характеристиками, эти характеристики (этажность объекта, видовые характеристики, наличие инфраструктуры, состояние инженерных сетей) должны быть приняты в расчёт, который, в частности, может быть проведён только с привлечением соответствующих экспертов. Таким образом, к дальнейшим направлениям научных исследований следует отнести вопросы учёта факторов при оценке

инвестиционной недвижимости, а также адаптацию действующего Плана счетов бухгалтерского под вводимые в действие новые стандарты. При этом ориентация вводимых стандартов на международные правила оценена нами в качестве положительного тренда, поскольку формируемая в отчётности информация об инвестиционной недвижимости станет более доступной и понятной зарубежным инвесторам, что позволит привлечь дополнительные инвестиции в российскую экономику.

Библиографический список

1. Вахрушина М. А., Бородин О. А. Проблемы первоначальной оценки инвестиционной недвижимости: сравнительный анализ принципов МСФО и РПБУ // Международный бухгалтерский учёт. – 2012. – №. 23.
2. Дружиловская Т. Ю., Дружиловская Э. С. Проблемы гармонизации учёта инвестиционной недвижимости в системах российских и международных стандартов // Учет. Анализ. Аудит. – 2018. – Т. 5. – №. 3.
3. Заричная М. А. Отражение инвестиционной недвижимости в учётной политике // Экономическое развитие общества в современных кризисных условиях. – 2016. – С. 166-169.
4. Кабанец Н. С., Одинцова Т. М. Инвестиционная недвижимость: сущность, особенности учёта и оценки в российской практике и по МСФО // Экономика и управление: теория и практика. – 2016. – Т. 2. – №. 1. – С. 63-71.
5. Крятова Л. А., Эзопова-Сорокина О. С. Особенности учёта основных средств и инвестиционной недвижимости в соответствии с требованиями МСФО // Российский экономический интернет-журнал. – 2017. – №. 2. – С. 21-21.
6. Кувалдина Т. Б., Лапин Д. Р. Инвестиционная недвижимость: сущность, идентификация и оценка // Экономические и гуманитарные науки. – 2018. – №. 5. – С. 50.
7. Куликова Л. И. Признание и оценка инвестиционной недвижимости в соответствии с МСФО (IAS) 40 // Международный бухгалтерский учёт. – 2012. – №. 9.
8. Попов А. Ю. Инвестиционная недвижимость: российские и международные концепции оценки и бухгалтерского учёта // Финансовый журнал. – 2015. – №. 6 (28).
9. Сиднева В. П., Рожнова О. В. Экономические основы инвестиционной недвижимости для целей учёта и отчётности // Инновации и инвестиции. – 2014. – №. 5.
10. Солдаткина О. А., Кучаева М. Р., Рудецкая А. А. Особенности учёта основных средств и инвестиционной недвижимости в соответствии с РСБУ и МСФО // Научные исследования: от теории к практике. – 2016. – №. 1. – С. 287-289.
11. Чижевская Л. В. Нормативное регулирование оценки инвестиционной недвижимости в бухгалтерском учёте: национальный и международный уровни // Международный бухгалтерский учёт. – 2011. – №. 17.
12. Acaranupong K. Accounting practices and value relevance of investment property: Evidence from firms listed on the stock exchange of Thailand // AJBA. – 2017. – Т. 10. – №. 2. – С. 1-41.
13. Dietrich J. R., Harris M. S., Muller III K. A. The reliability of investment property fair value estimates // Journal of Accounting and Economics. – 2000. – Т. 30. – №. 2. – С. 125-158.
14. Israeli D. Recognition versus disclosure: evidence from fair value of investment property // Review of Accounting Studies. – 2015. – Т. 20. – №. 4. – С. 1457-1503.