

УДК 657.1

В. М. Шевченко,  
к. держ. упр., доцент кафедри міжнародного обліку і аудиту,  
Дніпропетровський університет імені Альфреда Нобеля, м. Дніпропетровськ

## ОБЛІК ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ: СУБ'ЄКТНО-ОБ'ЄКТНИЙ ПІДХІД

V. Shevchenko,  
PhD in Public Administration,  
Associate Professor of Department of International Audit and Accounting Dnipropetrovs'k Alfred Nobel University

### ACCOUNTING FOR INVESTMENT PROPERTY: THE SUBJECT-OBJECT APPROACH

Вплив потреб управління в обліковій інформації на оцінку господарських об'єктів зумовлений тим, що бухгалтерський облік зокрема і господарський облік в цілому є видом управлінської діяльності, спрямованим на інформаційне забезпечення обґрунтування управлінських рішень. Стаття присвячена дослідженню уніфікованих підходів до відображення в облікових регістрах об'єктів інвестиційної нерухомості підприємства. Результати дослідження свідчать, що на момент зарахування об'єктів, які в подальшому плануються частково використовуватися як інвестиційна нерухомість, доцільним обирати вартісний критерій розмежування, а при відображенні об'єктів на дату балансу обирати модель оцінки за справедливою вартістю. Водночас при визначенні первинної вартості інвестиційної нерухомості пропонується суб'єктно-об'єктний підхід, що надасть можливість враховувати особливості оцінки таких об'єктів в залежності від способів їх надходження.

Influence of management needs in accounting information to assessment the facilities due to the fact that accounting including household registration in general is kind of administrative activity aimed at providing information to inform management decisions. This article is devoted to the study of standardized approaches to the reflection in the accounting records of the enterprise investment property. The results show that at the time of enrollment objects that are planned in the future partly be used as an investment property, select appropriate cost criteria of differentiation, and the mapping of objects to choose the model of the balance sheet date the fair value measurement. However, when determining the initial value of investment property is offered subject-object approach, which will take into account the peculiarities of assessment of such objects, depending on how they are received.

*Ключові слова: інвестиційна нерухомість, облік інвестиційної нерухомості.  
Key words: investment property, accounting of investment property.*

#### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Вплив потреб управління в обліковій інформації на оцінку господарських об'єктів зумовлений тим, що бухгалтерський облік зокрема і господарський облік в цілому є видом управлінської діяльності, спрямованим на інформаційне забезпечення обґрунтування управлінських рішень. Зміна внутрішнього і зовнішнього середовища як підприємства, так і економіки в цілому впливає на змістовні аспекти управління, а отже на його інформаційні потреби і відповідно на методологічні та організаційні засади обліку й оцінки його об'єктів. Застосування нових методологічних засад бухгалтерського обліку, зокрема інвестиційної нерухомості, обумовило необхідність теоретичного обґрун-

тування та надання практичних рекомендацій щодо відображення її в бухгалтерському обліку.

#### АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Науковий інтерес до питання бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості спостерігається у працях вітчизняних і зарубіжних вчених: М.І. Бондаря [1], Н.В. Генералової [2], С.Ф. Голова [3], Р.Е. Грачової [4], М.В. Кужельного [5], В.В. Сопка [6], Джоржа Р. Дитріха (J.R. Dietrich) [7], І. Жентовської (I. Zietowska) [8] та інших. Враховуючи вагомий внесок зазначених дослідників, варто відмітити, що залишаються ряд невирішених питань, які



Рис. 1. Складові первинної вартості об'єктів інвестиційної нерухомості відносно способів їх надходження

потребують детального дослідження і надання пропозицій щодо їх вирішення для застосування в практичній діяльності вітчизняних підприємств.

### ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Національні та міжнародні стандарти, які регламентують бухгалтерський облік суб'єктів господарювання допускають вибір методів і процедур ведення бухгалтерського обліку на підприємстві, що дає їм можливість самостійно визначати найбільш ефективні системи обліку.

Метою статті є визначення та обґрунтування уніфікованих підходів до відображення в облікових регістрах надходження, використання та вибуття об'єктів інвестиційної нерухомості підприємства.

### ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Головним завданням бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості, насамперед, є забезпечення контролю за їх зберіганням шляхом відображення в облікових регістрах їх надходження, переміщення та використання, а також моменту вибуття з балансу підприємства. Тож, розглянемо всі зазначені етапи обліку детальніше.

На етапі надходження інвестиційної нерухомості до складу активів підприємства бухгалтеру слід перевірити на відповідність критеріям облікової ідентифікації та оцінити зазначені об'єкти. Нагадаємо, що облікові підходи до інвестиційної нерухомості та пов'язані з ними вимоги до розкриття інформації відображаються в П(С)БО 32 "Інвестиційна нерухомість", відповідно до якого (п. 4) одиницями обліку інвестиційної нерухомості вважаються 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 [9]. Тобто, якщо підприємство здає в оренду, наприклад, будівлю та отримує орендні платежі, а для власного виробництва вона не застосовується, то така будівля буде вважатися інвестиційною нерухомістю. Або, наприклад, підприємство придбало будівлю і планується, що через деякий час її ринкова вартість зросте, тобто в майбутньому збільшиться власний капітал підприємства.

Проте, якщо в оренду здаватиметься не вся будівля, а тільки її частина, підприємство згідно з п. 6 П(С)БО 32 має визначити критерії розмежування між операційною та інвестиційною нерухомістю. Можна обирати один з двох критеріїв або натуральний, або вартісний.

Відповідно до натурального критерію, якщо більша частина (наприклад, понад 50 %) об'єкту використовується як інвестиційна нерухомість, той весь об'єкт слід вважати інвестиційною нерухомістю.

Згідно з вартісним критерієм, частина об'єкту використовується як інвестиційна нерухомість має більшу вартість (наприклад, понад 50 %), то весь об'єкт слід вважати інвестиційною нерухомістю. Проте виникає питання, а яку саме "вартість" слід застосовувати, адже мова йде про не просто про нерухомість, а про "інвестиційну". В цьому контексті також слід зауважити, що відповідно до п. 9 П(С)БО 32 придбана (створена) інвестиційна нерухомість зараховується на баланс підприємства за первинною вартістю, склад якої залежить від способу її надходження (п. 10 П(С)БО 32) (рис. 1).

Отже, на момент зарахування об'єкту інвестиційної нерухомості питання щодо його "вартості" зрозуміло і має відповідати витратам, що дорівнюють його первісній вартості, яка й має бути предметом розподілу за зазначеними критеріями.

Однак на етапі використання об'єктів інвестиційної нерухомості, тобто на дату складання балансу, згідно з п. 16 П(С)БО 32 підприємство може самостійно обирати модель оцінки за справедливою вартістю або модель за собівартістю. Тож, якщо підприємство обирає оцінку за справедливою вартістю, то доцільним було б і на момент надходження такого об'єкту застосовувати саме вартісний критерій розмежування між операційною та інвестиційною нерухомістю. Втім, залишається відкритим питання щодо самої справедливої вартості, а саме: хто має її визначати і на підставі яких нормативно-правових актів.

Дослідження існуючих підходів до класифікації оцінки в бухгалтерському обліку виявило, що важливим моментом в цьому процесі є суб'єктно-об'єктний підхід, за яким суб'єктами оцінки можуть бути бухгалтер, незалежні оцінювачі або судові експерти [10]. Тобто за таким підходом залежно первинну вартість об'єктів інвестиційної нерухомості мають визначати:

— бухгалтер підприємства — для об'єктів, які збудовані самим підприємством, придбані за грошові кошти або на умовах відстрочки платежу;

— незалежний оцінювач — для об'єктів, які придбано в обмін на нематеріальний актив;

— судовий експерт — у випадках, які регламентовано чинним законодавством.

До речі, національні стандарти не регламентують дане питання, тож, власник підприємства на свій розсуд може приймати рішення щодо можливості і доцільності проведення оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості або внутрішніми фахівцями (бухгалтерами), або зовнішніми (професійними оцінювачами), а також в окремих випадках за рішенням суду (експерта-ми).

Стосовно об'єктів інвестиційної нерухомості, що мають оцінюватися, в залежності від способу їх надходження можна поділити за такими групами, як: балансові, небалансові і позабалансові [10].

До балансових об'єктів інвестиційної нерухомості можна віднести земельні ділянки, будівлі, споруди, які збудовані самим підприємством, придбані за грошові кошти або на умовах відстрочки платежу, а також придбано в обмін на нематеріальний актив та утримуються безпосередньо на балансі підприємства.

До небалансових об'єктів інвестиційної нерухомості можна віднести орендовані (на умовах фінансової оренди) земельні ділянки, будівлі, споруди як за національними, так і за міжнародними стандартами.

До позабалансових об'єктів інвестиційної нерухомості можна віднести фонди забезпечення майбутніх витрат і платежів.

Вибуття або виведення об'єктів зі складу інвестиційної нерухомості здійснюється в разі зміни характеру їх використання. Ліквідація об'єкту має відбуватися за ліквідаційною вартістю, яка зазначається в акті списання такого активу. Виведення об'єктів зі складу інвестиційної нерухомості має засвідчуватись документами, які підтверджують або початок підготовки об'єктів до продажу з переведенням їх з інвестиційної нерухомості до складу запасів (за справедливою вартістю), або початок використання об'єктів як операційної нерухомості (за первинною вартістю, зменшену на суму амортизації).

## ВИСНОВКИ

Таким чином, проведений аналіз показав що при відображенні в облікових регістрах надходження, використання та вибуття об'єктів інвестиційної нерухомості існує проблема визначення критеріїв розмежування між операційною та інвестиційною нерухомістю. Результати дослідження свідчать, що на момент зара-

хування об'єктів, які в подальшому плануються частково використовуватися як інвестиційна нерухомість, доцільним обирати вартісний критерій розмежування, а при відображенні об'єктів на дату балансу обирати модель оцінки за справедливою вартістю.

Водночас при визначенні первісної вартості інвестиційної нерухомості пропонується суб'єктно-об'єктний підхід, що надасть можливість враховувати особливості оцінки таких об'єктів в залежності від способів їх надходження.

Порушені в статті питання не є вичерпаними й потребують доповнень і уточнень для забезпечення повної об'єктивності фінансової звітності підприємства.

#### Література:

1. Бондар М.І. Інвестиційна діяльність: методика та організація обліку і контролю: [монографія] / М.І. Бондар. — К.: КНЕУ, 2008. — 256 с.

2. Генералова Н.В. Понятие "инвестиционная недвижимость" / Н.В. Генералова // Институт независимой оценки [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.ippnou.ru/article.php?idarticle=002713#top>

3. Голов С.Ф. Бухгалтерський облік за міжнародними стандартами: приклад та коментарі: практ. посібник / С.Ф. Голов, В.М. Костюченко. — К., 2006. — 860 с.

4. Грачева Р.Е. Инвестиционная недвижимость: по статусу и оценка / Р.Е. Грачева // Методология бухгалтерского учета от Риммы Грачовой [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://buhlabaz.ru/bukhgalterskij-uchet/bukhgalterskij-uchet-po-psbu-ukr/investitsionnaya-nedvizhimost-po-statusu-i-otsenka.html>

5. Кужельний М.В. Теорія бухгалтерського обліку: підручник / М.В. Кужельний, В.Г. Лінник. — К.: КНЕУ, 2001. — 334 с

6. Сопко В.В. Бухгалтерський облік: навч. посібник / В.В. Сопко. — К.: КНЕУ, 1998. — 448 с.

7. Dietrich J.R., Harris M.S., Muller III K.A. The reliability of investment property fair value estimates / J Richard Dietrich, Mary S Harris and Karl A Muller III // Journal of Accounting and Economics [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0165410101000027>

8. Zietowska I. Wycena nieruchomosci inwestycyjnych / Irena Zietowska // Zeszyty Teoretyczne Rachunkowosci [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://yadda.icm.edu.pl/yadda/element/bwmeta1.element.ekon-element-00112355560>

9. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 "Інвестиційна нерухомість", затв. наказом Міністерства фінансів України від 02.07.2007 р. № 779 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>

10. Супрунова І.В. Розвиток оцінки в бухгалтерському обліку: дис. кандидата екон. наук: 08.00.09 / Супрунова Ірина Валеріївна. — Житомир, 2010. — 195 с.

#### References:

1. Bondar, M.I. (2008), Investytsijna diial'nist': metodyka ta orhanizatsiia obliku i kontroliu [Investment activities: methods and organization of accounting and control], KNEU, Kyiv, Ukraine.

2. Generalova, N.V. (2015), "The concept of "investment property", Institut nezavisimoy ocenki, available at: <http://www.ippnou.ru/article.php?idarticle=002713#top> (Accessed 2 June 2015).

3. Holov, S. F. and Kostiuchenko, V. M. (2006), Bukhhalters'kyj oblik za mizhnarodnymy standartamy: pryklad ta komentari [Accounting according to international standards: an example and comments], Kyiv, Ukraine.

4. Gracheva, R.E. (2015), "Investment real estate: on the status and evaluation", Metodologija buhgalterskogo ucheta ot Rimmy Grachovoj, available at: <http://buhlabaz.ru/bukhgalterskij-uchet/bukhgalterskij-uchet-po-psbu-ukr/investitsionnaya-nedvizhimost-po-statusu-i-otsenka.html> (Accessed 2 June 2015).

5. Kuzhel'nyj, M. V. and Linnyk, V. H. (2001), Teoriia bukhalters'koho obliku [Theory of Accounting], KNEU, Kyiv, Ukraine.

6. Sopko, V.V. (1998), Bukhhalters'kyj oblik [Accounting], KNEU, Kyiv, Ukraine.

7. Dietrich, J.R., Harris, M.S., Muller, III K.A. (2000), "The reliability of investment property fair value estimates", Journal of Accounting and Economics, vol.30, [online], available at: <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0165410101000027> (Accessed 2 June 2015).

8. Zietowska, I. (2015), "Valuation of investment property" available at: <http://yadda.icm.edu.pl/yadda/element/bwmeta1.element.ekon-element-00112355560> (Accessed 2 June 2015).

9. Ministry of Finance of Ukraine (2007), "Position (standard) accounting 32 "Investment Property", available at: <http://zakon.rada.gov.ua/> (Accessed 15 May 2015).

10. Suprunova, I.V. (2010), "Development of reviews in accounting", Abstract of Ph.D. dissertation, Zhytomyr, Ukraine.

Стаття надійшла до редакції 16.06.2015 р.