

ОСОБЛИВОСТІ ОБЛІКУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ В БАНКІВСЬКИХ УСТАНОВАХ

УДК 657.9



Корніюк Г.В.

старший викладач кафедри бухгалтерського обліку та аудиту Київського інституту банківської справи;

стаж роботи в системі Промінвестбанку 32,5 років, з яких 8 років - на посаді директора департаменту бухгалтерського обліку - головного бухгалтера Промінвестбанку (м. Київ)

Рецензент: Калюга Є.В.

доктор економічних наук, професор Національного університету біоресурсів і природокористування України

Анотація. В статті наведено дослідження основних методологічних аспектів обліку інвестиційної нерухомості, зокрема, визнання та оцінки. В статті розглянуті підходи до визначення інвестиційної нерухомості; розглянуто, як правильно обліковувати такі активи та їх вплив на фінансово-господарську діяльність установи банку.

Ключові слова: інвестиційна нерухомість, амортизація, зменшення корисності, лізинг, оренда, справедлива вартість, первісна вартість.

Постановка проблеми. Останніми роками нормативні документи з питань бухгалтерського обліку в банківській сфері постійно вдосконалюються. Основною причиною цього є прагнення Національного банку України наблизити облік у банках до вимог міжнародних стандартів фінансової звітності. З цією метою, постановою НБУ від 25.06.2007 року № 236¹ Про затвердження змін до інструкції з бухгалтерського обліку основних засобів та нематеріальних активів банків України², передбачено виокремлення в балансах банку окремої статті «Інвестиційна нерухомість». Потреба в оперативній та достовірній інформації про стан господарських засобів викликає необхідність посилення контрольної функції бухгалтерського обліку, зокрема, шляхом удосконалення обліку основних засобів. Важливим об'єктом обліку основних засобів є інвестиційна нерухомість. До основних процедур обліку інвестиційної нерухомості віднесено: визначення критеріїв віднесення об'єктів основних засобів до складу інвестиційної нерухомості; перевірка правильності методики обліку; визначення балансової вартості; відображення даних

про інвестиційну нерухомість у фінансовій звітності. Виконання зазначених процедур перевірки забезпечить повне і достовірне висвітлення інформації про інвестиційну нерухомість; сприятиме достовірності облікових даних та показників звітності.

Аналіз джерел і публікацій. Питанням дослідження обліку інвестиційної нерухомості останніми роками вчені приділяли суттєву увагу. Дослідженням в даному напрямку присвячені наукові праці наступних учених - економістів: А.М. Герасимовича, Ф.Ф. Бутинця, Л.М. Кіндрацької, М.А. Кузьмінського, Н.Б. Литвина, В.Г. Швеця та інші.

Виклад основного матеріалу.

Визначення інвестиційної нерухомості.

Облік основних засобів в установах банку здійснюється відповідно до вимог «Інструкції з бухгалтерського обліку основних засобів та нематеріальних активів банків України», затвердженої постановою Правління НБУ № 480 від 20.12.2005р. (зі змінами та доповненнями). З 01 січня 2008 року набули чинності зміни до вищезазначеної інструкції (постанова Правління НБУ № 236 від 25.06.2007 р.).

Обліковий підхід до інвестиційної нерухомості та пов'язані з ним вимоги до розкриття інформації відображає МСБО 40, що має відповідно назву «Інвестиційна нерухомість».

Відповідно до МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» - це (земля чи будівля, або частина будівлі, або їх поєднання), утримувана (власником або орендарем згідно з угодою про фінансову оренду) з метою отримання орендних платежів або збільшення

вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для:

а) використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або

б) продажу в звичайному ході діяльності.

Для відокремлення інвестиційної нерухомості від основних засобів МСБО 40 вводить таке поняття, як “нерухомість зайнята власником” – це “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”.

Критеріями для визначення філіями банку об’єктів нерухомості, які будуть відображатися в обліку як інвестиційна нерухомість є:

а) земля, утримувана для довгострокового збільшення капіталу, а не для короткострокового продажу під час звичайної діяльності;

б) земля, утримувана для майбутнього, але ще не визначеного використання. (Якщо суб’єкт господарювання ще не визначив, чи буде він використовувати землю як нерухомість, зайняту власником, чи для короткострокового продажу під час звичайної діяльності, тоді земля вважається утриманою для збільшення капіталу);

в) будівля, яка є власністю суб’єкта господарювання (або утримується суб’єктом господарювання згідно з угодою про фінансову оренду) та надана в оренду згідно з однією чи кількома угодами про операційну оренду;

г) будівля, яка не зайнята, але утримується для надання в оренду згідно з однією чи кількома угодами про операційну оренду.

г) нерухомість, яка будується або поліпшується для майбутнього використання в якості інвестиційної нерухомості.

Цей Стандарт не застосовується до:

а) біологічних активів, пов’язаних із сільськогосподарською діяльністю, передбачено МСБО 41 «Сільське господарство»;

б) прав на корисні копалини та родовища корисних копалин, таких як нафта, природний газ та подібні невідновлювані ресурси.

Одиницею обліку інвестиційної нерухомості є земля чи будівля або частина будівлі, або земля і будівля, що перебувають у розпорядженні власника або лізингодержувача за договором про фінансовий лізинг (оренду) з метою отримання орендних платежів, доходів від зростання капі-

талу або того чи іншого, а не для надання послуг або адміністративних цілей.

Частка нерухомості, що її утримує орендар на умовах операційної оренди, може бути класифікована і відображена в обліку як інвестиційна нерухомість тоді і тільки тоді, коли ця нерухомість відповідає б визначенню інвестиційної нерухомості, та орендар використовує модель справедливої вартості. Цей альтернативний підхід до класифікації можна застосовувати до кожної окремої нерухомості на індивідуальній основі. Однак, якщо цей підхід обрано для однієї частки такої нерухомості, що утримується на умовах операційної оренди, то вся нерухомість, класифікована як інвестиційна нерухомість, має відображатися в обліку згідно з моделлю справедливої вартості. .

Інвестиційна нерухомість утримується з метою отримання орендної плати або збільшення капіталу, або в їх поєднанні. Отже, інвестиційна нерухомість генерує грошові потоки в значній мірі незалежно від інших активів, утримуваних суб’єктом господарювання. Це відрізняє інвестиційну нерухомість від нерухомості, зайнятої власником. Виробництво або постачання товарів та надання послуг (або використання нерухомості для адміністративних цілей) генерує грошові потоки, які мають відношення не тільки до нерухомості, а й до інших активів, що використовуються у процесі виробництва або постачання. До нерухомості, зайнятої власником, застосовується МСБО 16 «Основні засоби».

У бухгалтерському обліку такі частини об’єкта нерухомості відображаються окремо, якщо вони можуть бути продані окремо. Якщо ці частини не можуть бути продані окремо, то такий об’єкт визнається інвестиційною нерухомістю за умови, що лише незначна частина об’єкта утримується для використання в процесі діяльності банку або для адміністративних цілей.

Для обліку активів групи “Інвестиційна нерухомість” використовуються балансові рахунки:

№ 4410 “Інвестиційна нерухомість”. Капітальні інвестиції на реконструкцію об’єкта інвестиційної нерухомості, який в довгостроковій перспективі використовуватиметься як інвестиційна нерухомість обліковуються за окремим аналітичним рахунком 4410 «Інвестиційна нерухомість».

Принципи визнання інвестиційної нерухомості.

Під час первісного визнання інвестиційної нерухомості банк оцінює та відображає

її в бухгалтерському обліку за первісною вартістю, яка включає ціну придбання цієї нерухомості та всі витрати, що безпосередньо пов'язані з її придбанням. Придбання інвестиційної нерухомості відображається в бухгалтерському обліку такими проводками:

а) передоплата:

Дебет рахунку № 3510; Кредит рахунків №№ 1001, 1200, 2600, 2620, 2650;

б) визнання інвестиційної нерухомості в балансі банку:

Дебет рахунку № 4410; Кредит рахунку № 3510.

Банк визначає первісну вартість об'єкта нерухомості, який утримується на умовах оперативного лізингу (оренди) і класифікований як інвестиційна нерухомість, згідно з вимогами для фінансового лізингу (оренди) за меншою з двох оцінок: за справедливою вартістю нерухомості або дисконтованою вартістю мінімальних лізингових (орендних) платежів і відображає в бухгалтерському обліку такою проводкою: Дебет рахунку № 4410; Кредит рахунку № 3615.

Банк визнає інвестиційну нерухомість, що придбана на умовах відстрочення платежу, за первісною вартістю ціни об'єкта. Різниця між цією сумою та загальною сумою платежів визнається процентними витратами за період надання кредиту.

Після первісного визнання об'єкта інвестиційної нерухомості подальшу його оцінку банк здійснює за одним з таких методів:

а) за справедливою вартістю з визнанням змін справедливої вартості в прибутку або збитку; амортизація та зменшення корисності не визнаються;

б) за первісною вартістю (собівартістю) з урахуванням накопиченої амортизації та втрат від зменшення корисності.

Банк здійснює оцінку інвестиційної нерухомості на кожну наступну після первісного визнання дату балансу. Зміни справедливої вартості об'єкта інвестиційної нерухомості, що оцінюється за справедливою вартістю, відображаються в бухгалтерському обліку такими проводками:

а) у разі збільшення вартості: Дебет рахунку № 4410; Кредит рахунку № 6394;

б) у разі зменшення вартості: Дебет рахунку № 7394; Кредит рахунку № 4410.

Якщо об'єкт інвестиційної нерухомості оцінюється за первісною вартістю (собівартістю), то в бухгалтерському обліку здійснюються такі проводки:

а) нарахування амортизації: Дебет рахунку № 7423; Кредит рахунку № 4419;

б) зменшення корисності: Дебет рахунку

№ 7499; Кредит рахунку № 4419.

Якщо банк не може достовірно визначити справедливу вартість об'єкта інвестиційної нерухомості (операції з аналогічними об'єктами нерухомості на ринку здійснюються рідко, альтернативної оцінки справедливої вартості немає), то він здійснює його оцінку за первісною вартістю. Ліквідаційна вартість такого об'єкта нерухомості має дорівнювати нулю, первісна вартість амортизується протягом строку його корисного використання.

Якщо банк обрав метод оцінки об'єкта інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю, то він має послідовно застосовувати цей метод до часу його вибуття або рекласифікації.

У разі здійснення банком оцінки об'єкта нерухомості за методом справедливої вартості інженерне обладнання (ліфти, кондиціонери тощо), що є невід'ємною частиною будівлі, не визнається в обліку окремо як основний засіб, а включається до справедливої вартості єдиного об'єкта інвестиційної нерухомості.

Якщо бухгалтерський облік будівлі як об'єкта інвестиційної нерухомості банк здійснює за методом первісної вартості, то обладнання, що є невід'ємною частиною цієї будівлі, обліковується окремо.

Переведення об'єктів основних засобів до інвестиційної нерухомості

Переведення до інвестиційної нерухомості (або з інвестиційної нерухомості) слід здійснювати тоді і тільки тоді, коли відбувається зміна у використанні, що засвідчується:

а) початком зайняття власником - у разі переведення з інвестиційної нерухомості до нерухомості, зайнятої власником;

б) початком поліпшення з метою продажу - у разі переведення з інвестиційної нерухомості до запасів;

в) закінченням зайняття власником - у разі переведення з нерухомості, зайнятої власником, до інвестиційної нерухомості або;

г) початком операційної оренди іншою стороною - у разі переведення із запасів до інвестиційної нерухомості.

Якщо банк, передав у оперативний лізинг частину будівлі, що не використовувалась банком для проведення його виробничої діяльності, то така будівля для цілей бухгалтерського обліку розглядається як об'єкт інвестиційної нерухомості.

Якщо банк, в особі філії банку, передає в оперативний лізинг (оренду) тільки частину приміщення, що використовувалась ним

для здійснення його діяльності, то така частина для цілей бухгалтерського обліку не відноситься до об'єктів інвестиційної нерухомості.

При цьому, документами, на підставі яких здійснюється переведення в облік вартості нерухомості з категорії «нерухомість зайнята власником» до категорії «інвестиційна нерухомість» є:

- рішення Правління банку щодо закриття філії/відділення банку;

- повідомлення територіального управління Національного банку України про виключення філії/ відділення з Державного реєстру банків;

- наказ (розпорядження) керівника філії банку про наміри передачі нерухомого майна по закритому відділенню / філії в оперативний лізинг (оренду);

- заключення Господарського департаменту по результатам проведеної оцінки нерухомого майна;

- погодження Фінансового департаменту та Департаменту бухгалтерського обліку.

Переведення основних засобів до категорії «інвестиційна нерухомість» їх відображення в обліку здійснюється за справедливою вартістю.

При застосуванні банком методу оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю, інженерне обладнання (ліфти, кондиціонери тощо), що є невід'ємною частиною будівлі, включається до справедливої вартості єдиного об'єкта інвестиційної нерухомості. Філія банку здійснює оцінку інвестиційної нерухомості станом на 1 листопада кожного року. Аналіз ринку інвестиційної нерухомості проводиться Відділом з управління нерухомістю банку. За результатами проведеного аналізу філіям банку надсилаються дані про ринок цін на нерухомість по області, в який розташована філія банку з метою проведення незалежної оцінки інвестиційної нерухомості.

У разі коли після завершення будівництва або реконструкції банк передає об'єкт іншій особі в оперативний лізинг(оренду), то такий об'єкт переводиться до категорії інвестиційної нерухомості. При цьому різниця між справедливою вартістю об'єкта та її попередньою балансовою вартістю на дату переведення визнається як інші витрати або інші доходи звітного періоду.

Лізингоодержувач за договором про оперативний лізинг (оренду) може класифікувати і обліковувати нерухомість як інвестиційну нерухомість за умови, що вона відповідає визначенню інвестиційної нерухомості і оцінюється за методом справед-

ливої вартості. Якщо лізингоодержувач за договором про оперативний лізинг (оренду) передає право на нерухомість у суборенду та здійснює облік за справедливою вартістю, то він може класифікувати таку нерухомість як інвестиційну нерухомість. У цьому разі в бухгалтерському обліку оперативний лізинг (оренда) відображається як фінансовий лізинг (оренда), а всі об'єкти нерухомості, прийняті в оперативний лізинг, обліковуються як інвестиційна нерухомість за справедливою вартістю.

Оцінка та бухгалтерський облік об'єктів інвестиційної нерухомості

Якщо банк застосовує метод оцінки за первісною вартістю, то переведення об'єкта інвестиційної нерухомості до категорії нерухомості, зайнятої власником, та навпаки, не впливає на його балансову вартість. Переведення здійснюється за балансовою вартістю переданої нерухомості, і вартість цих об'єктів не змінюється.

Собівартість - сума сплачених грошових коштів чи їх еквівалентів або справедлива вартість іншої форми компенсації, наданої для отримання активу на час його придбання або створення .

Справедлива вартість - сума, за якою можна обміняти актив в операції між об'єктивними, зацікавленими та незалежними сторонами.

Якщо банк застосовує метод оцінки нерухомості за справедливою вартістю, то під час переведення об'єкта інвестиційної нерухомості до категорії нерухомості, зайнятої власником, банк здійснює такі проводки: Дебет рахунку № 4400; Кредит рахунку № 4410 - за справедливою вартістю на дату переведення.

Різниця між балансовою та справедливою вартістю нерухомості, що виникає на дату переведення об'єктів з категорії нерухомості, зайнятої власником, до інвестиційної нерухомості, визнається банком як переоцінка основних засобів:

а) у разі перевищення справедливої вартості об'єкта інвестиційної нерухомості над його балансовою вартістю: Дебет рахунків №№ 4410; 4409; Кредит рахунків №№ 4400; 5100;

б) у разі перевищення балансової вартості над справедливою вартістю об'єкта інвестиційної нерухомості: Дебет рахунків № № 4410; 4409; 5100, 7499; Кредит рахунку № 4400.

Якщо банк визначає, що справедлива вартість інвестиційної нерухомості, що будується, не піддається достовірній оцінці, але він очікує, що справедливу вартість цієї нерухомості можна буде достовірно визна-

Схема 1. Оцінка інвестиційної нерухомості.

Оцінка інвестиційної нерухомості	
/	\
За справедливою вартістю	За переоціненою вартістю
Амортизація не нараховується	Амортизація нараховується
Переоцінка відображається у прибутках /збитках (рахунки 6394/7394)	Визнається зменшення корисності

чити після завершення будівництва, то він має здійснювати оцінку такої інвестиційної нерухомості, що будується, за собівартістю до того часу, коли її можна буде визначити достовірно або коли будівництво буде завершено (залежно від того, що відбудеться раніше). Як тільки банк отримує змогу достовірно оцінювати справедливу вартість інвестиційної нерухомості, що будується і раніше оцінювалася за собівартістю, він повинен здійснювати оцінку такої нерухомості за її справедливою вартістю. За припущенням справедлива вартість нерухомості піддається достовірній оцінці відразу після завершення її будівництва. Припущення щодо можливості достовірної оцінки справедливої вартості інвестиційної нерухомості, що будується, можна спростувати тільки після первісного визнання цієї нерухомості. Будь-яка різниця між справедливою вартістю інвестиційної нерухомості, яка будується або будівництво якої завершується, або поліпшується банком самостійно та буде обліковуватися в подальшому за справедливою вартістю, і її попередньою балансовою вартістю на дату оцінки визнається банком як інші витрати (рахунок 7499) або інший дохід (рахунок 6499) звітного періоду.

Якщо банк визначає, що справедлива вартість інвестиційної нерухомості (іншої, ніж інвестиційна нерухомість, що будується) не піддається достовірній оцінці на постійній основі, то він має оцінювати таку інвестиційну нерухомість, застосовуючи модель собівартості до дати вибуття інвестиційної нерухомості.

Банк, який визначив оцінку інвестиційної нерухомості, що будується, за справедливою вартістю, зобов'язаний обліковувати цю інвестиційну нерухомість у разі завершення її будівництва за справедливою вартістю.

Банк припиняє визнавати в балансі об'єкт інвестиційної нерухомості під час його вибуття внаслідок продажу або передавання у фінансовий лізинг (оренду), або якщо більше не очікується отримання будь-яких економічних вигід від його використання. Філія банку припиняє визнавати в балансі об'єкт інвестиційної нерухомості у звітному періоді на підставі рішення Правління банку про переведення її до категорії «Необоротних активів, утримуваних для продажу або категорії «Нерухомості, зайнятої власником» .

Фінансовий результат від вибуття об'єкта інвестиційної нерухомості банк визначає як різницю між надходженнями коштів від вибуття об'єкта та його балансовою вартістю і визнає їх у звітному періоді, у якому відбулося вибуття чи ліквідація. У цьому разі в бухгалтерському обліку здійснюються такі проводки:

а) у разі перевищення суми балансової вартості об'єкта порівняно із сумою виручки від його реалізації: Дебет рахунків №№1200, 2600, 2620, 2650; 7499; Кредит рахунку № 4410;

б) у разі перевищення суми виручки: Дебет рахунків №№1200, 2600, 2620, 2650; Кредит рахунків № № 4410; 6499.

Зменшення та відновлення корисності об'єкта інвестиційної нерухомості, що оцінюється за первісною вартістю (собівартістю), банк визнає аналогічно до порядку визнання зменшення корисності основних засобів і відображає в бухгалтерському обліку такими проводками:

а) зменшення корисності об'єкта інвестиційної нерухомості: Дебет рахунку № 7499; Кредит рахунку № 4419;

б) відновлення корисності об'єкта інвестиційної нерухомості: Дебет рахунку № 4419; Кредит рахунку № 6499.

Відшкодування, отримане від третіх сторін як компенсація за інвестиційну нерухомість, корисність якої зменшилася, банк визнає доходом і відображає в бухгалтерському обліку на дату надходження грошових коштів такими проводками: Дебет рахунків №№ 1200, 2600, 2620, 2650 ; Кредит рахунку № 6499.

Для основних засобів банк може обрати різні методи оцінки стосовно різних груп. Так, земля може оцінюватися за собівартістю, а будівлі — за переоціненою вартістю.

Особливості переведення для різних варіантів оцінки статей.

Варіант 1. Основні засоби оцінюються за собівартістю, інвестиційна нерухомість — за первісною вартістю. Це — найпростіший варіант. Облік майже не змінюється — іншими будуть лише номери рахунків: первісна вартість обліковується за рахунком 4410 “Інвестиційна нерухомість”, а накопичений знос — на рахунку 4419 “Знос інвестиційної нерухомості”.

Варіант 2. Основні засоби оцінюються за собівартістю, інвестиційна нерухомість — за справедливою вартістю. У разі переведення нерухомості з основних засобів до інвестиційної нерухомості об’єкт безпосередньо перед переведенням слід переоцінити до справедливої вартості й відобразити результат переоцінки на рахунку 5100 “Результат переоцінки основних засобів”. Переоцінка має відбуватися за всіма правилами, встановленими для переоцінки основних засобів (із залученням незалежного оцінювача). Але в даному випадку переоцінюється тільки один об’єкт нерухомості — той, що переводиться. Всі інші об’єкти продовжують оцінюватися за собівартістю. Сума переоцінки при переведенні обліковуватиметься на рахунку 5100 або до часу вибуття цього об’єкта, або поступово переноситись на рахунок 5030 “Нерозподілені прибутки минулих років” протягом періоду експлуатації даного об’єкта (залежно від облікової політики банку). У подальшому банк обліковує цей об’єкт на рахунку 4410 “Інвестиційна нерухомість”, переоцінюючи його щоквартально до справедливої вартості з віднесенням результату переоцінки на рахунки 6394 “Доходи від переоцінки об’єктів інвестиційної нерухомості” або 7394 “Витрати від переоцінки об’єктів інвестиційної нерухомості”. Якщо банк згодом знову переводить цей об’єкт до основних засобів, він здійснює його переведення з рахунку 4410 “Інвестиційна нерухомість” на рахунок 4400 “Основні засо-

би” за справедливою вартістю на дату переведення. Ця вартість вважатиметься новою первісною вартістю (собівартістю) нерухомості на дату її повернення на рахунок 4400 “Основні засоби”. Щодо результатів переоцінки, які залишилися на рахунку 6394 “Доходи від переоцінки об’єктів інвестиційної нерухомості” або 7394 “Витрати від переоцінки об’єктів інвестиційної нерухомості”, то вони там залишатимуться до кінця року, після чого будуть списані на рахунки нерозподіленого прибутку.

Варіант 3. Основні засоби оцінюються за переоціненою вартістю, інвестиційна нерухомість — за первісною вартістю. Переведення нерухомості з основних засобів до інвестиційної нерухомості здійснюється за балансовою вартістю об’єкта на дату переведення: залишок за рахунком 4400 “Основні засоби” переноситься на рахунок 4410 “Інвестиційна нерухомість”, а залишок за рахунком 4409 “Знос основних засобів” — на рахунок 4419 “Знос інвестиційної нерухомості”. Переоцінка, що залишилася за цим об’єктом на рахунку 5100 “Результат переоцінки основних засобів”, обліковується так само, як і в другому варіанті. При зворотному переведенні залишки з рахунків 4410 “Інвестиційна нерухомість” та 4419 “Знос інвестиційної нерухомості” переносяться на рахунки 4400 “Основні засоби” та 4409 “Знос основних засобів”.

Варіант 4. Основні засоби оцінюються за переоціненою вартістю, інвестиційна нерухомість — за справедливою вартістю. У разі переведення об’єкта до складу інвестиційної нерухомості об’єкт безпосередньо перед цим переоцінюється з віднесенням результату на рахунок 5100 “Результат переоцінки основних засобів”. Потім виконується бухгалтерський запис на суму накопиченого зносу: Дт 4409 “Знос основних засобів” — Кт 4400 “Основні засоби” («згортання зносу»), і залишок на рахунку 4400 переноситься на рахунок 4410 “Інвестиційна нерухомість”. Результат переоцінки, що залишився на рахунку 5100 “Результат переоцінки основних засобів”, обліковується за правилами, описаними вище.

Чи може банк змінювати метод оцінки інвестиційної нерухомості? Така зміна вважатиметься зміною облікової політики. Так МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» передбачає, що довільна зміна облікової політики може здійснюватися тільки, якщо результатом такої зміни є достовірна і більш відповідна інформація у фінансовій звітності щодо операцій, інших подій або умов що вплива-

ють на фінансовий стан, фінансовий результат або на грошові потоки суб'єкта господарювання. Дуже малоймовірно, що заміна моделі справедливої вартості на модель оцінки за собівартістю приведе до більш достовірного подання.

Цей Стандарт вимагає від усіх суб'єктів господарювання визначати справедливу вартість інвестиційної нерухомості з метою оцінки (якщо суб'єкт господарювання використовує модель справедливої вартості) або розкриття інформації (якщо суб'єкт господарювання використовує модель собівартості). Заохочується (але не вимагається), щоб суб'єкт господарювання визначав справедливу вартість інвестиційної нерухомості на основі оцінювання незалежним оцінювачем, який є визнаним фахівцем відповідної кваліфікації та має недавній досвід оцінювання інвестиційної нерухомості, що розташована в подібній місцевості та належить до подібної категорії.

Відповідно до постанови Правління НБУ від 24.10.2011 №373 "Про затвердження Інструкції про порядок складання та оприлюднення фінансової звітності банків України" банки розкривають інформацію про інвестиційну нерухомість в примітці 14 "Інвестиційна нерухомість". Інформація щодо інвестиційної нерухомості розкривається банком за методом справедливої вартості або за методом собівартості. За методом:

а) справедливої вартості банк зазначає, чи класифікуються й обліковуються як інвестиційна нерухомість, частки не-

рухомості, утримувані за договором про операційну оренду; міру, якою справедлива вартість інвестиційної нерухомості базується на оцінці незалежного оцінювача, який має відповідну професійну кваліфікацію і досвід оцінки аналогічних об'єктів на території України; методи і суттєві припущення, що застосовуються для визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості;

б) собівартості розкривається інформація щодо інвестиційної нерухомості, що оцінена за таким методом, за звітний і попередній періоди.

Банк надає інформацію про застосовані методи амортизації; строк корисного використання і ставки амортизації інвестиційної нерухомості; причину, через яку неможливо достовірно визначити справедливу вартість цієї інвестиційної нерухомості, а також можливий діапазон оцінок, у якому найбільш ймовірно перебуває справедлива вартість.

Висновки. Можна зробити висновок, що для того, аби реалізувати на практиці вимоги нормативних документів необхідно:

1. Визначити в обліковій політиці максимальний процент зайняття власником нерухомості, який буде вважатися незначним.
2. Проаналізувати будівлі та земельні ділянки, які не використовуються банком, та визначити наміри що до їх використання;
3. Проаналізувати всі будівлі, які здаються повністю, або частково у оперативну оренду;
4. Проаналізувати окремі ділянки, які обліковуються окремо від будівель.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Герасимович А. М., Кіндрацька Л.М та інші, "Облік та аудит в банках", Підручник: КНЕУ ; 2004 р., 536 с.;
2. Кіндрацька Л.М., " Бухгалтерський облік в комерційних банках", Підручник : К., КНЕУ , 2001р., 636 с.;
3. Литвин Н.Б., "Фінансовий облік в банках", Підручник :К.,Хай -Тек- Прес , 608 с;
4. МСБО 16 " Основні засоби", сайт МФ України, <http://www.minfin.gov.ua>;
5. МСБО 17 " Оренда", сайт МФ України, <http://www.minfin.gov.ua>;
6. МСБО 18 " Дохід ", сайт МФ України, <http://www.minfin.gov.ua>;
7. МСБО 36 " Зменшення корисності активів",сайт МФ України , <http://www.minfin.gov.ua>;
8. МСБО 38 " Нематеріальні активи", сайт МФ України, <http://www.minfin.gov.ua>;
9. МСБО 40 " Інвестиційна нерухомість ", сайт МФ України ;<http://www.minfin.gov.ua>;
10. "План рахунків бухгалтерського обліку банків України", затверджений постановою Правління НБУ від 17.06.2004 р. № 280, зі змінами;
11. "Податковий кодекс України" від 02.12.2010р. №2755- В1 зі змінами та доповненнями;
12. Постанова Правління НБУ від 20.12.2005 р. №480 "Інструкція з бухгалтерського обліку основних засобів та нематеріальних активів";
13. Постанова Правління НБУ від 25.06.2007р. №236 "Про затвердження змін до Інструкції з бухгалтерського обліку основних засобів та нематеріальних активів ";
14. Постанова Правління НБУ " Про затвердження інструкції про порядок складання та оприлюднення фінансової звітності банків України" від 24.10.2011 № 373;
15. Щомісячний науково - практичний журнал " Вісник НБУ " №5 травень 2008 р.