

ЕКОНОМІЧНА СТАТИСТИКА. БУХГАЛТЕРСЬКИЙ ОБЛІК ТА АУДИТ

УДК 657.424:332.6

Охрименко С. А., Писарчук О. В.

ПРОБЛЕМИ ОБЛІКУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

У статті розглянуто основні методичні проблеми особливості обліку, а також оцінки інвестиційної нерухомості; запропоновано напрямки їх вирішення. Представлено пропозиції щодо вдосконалення обліку інвестиційної нерухомості та його методичної бази.

Ключові слова: інвестиційна нерухомість, власні (орендовані на умовах фінансової оренди) земельні ділянки, будівлі, споруди, операційна нерухомість, визнання, справедлива вартість, первісна вартість

Бібл.: 6.

Охрименко Сергій Антонович – доктор економічних наук, професор, кафедра економічної кібернетики, Лабораторія інформаційної безпеки, Молдавська економічна академія (вул. М-т Бенулеску Бодони, 61, Кишинів, Молдова)

Писарчук Оксана Володимирівна – кандидат економічних наук, доцент, кафедра бухгалтерського обліку, Харківський національний економічний університет (пр. Леніна, 9а, Харків, 61166, Україна)

Email: povuia@mail.ru

УДК 657.424:332.6

Охрименко С. А., Писарчук О. В.

ПРОБЛЕМЫ УЧЕТА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В статье рассмотрены основные методические проблемы особенности учета, а также оценки инвестиционной недвижимости; предложены направления их решения. Представлены предложения по совершенствованию учета инвестиционной недвижимости и его методической базы.

Ключевые слова: инвестиционная недвижимость, собственные (арендованные на условиях финансовой аренды) земельные участки, здания, сооружения, операционная недвижимость, справедливая стоимость, первоначальная стоимость

Библ.: 6.

Охрименко Сергей Антонович – доктор экономических наук, профессор, кафедра экономической кибернетики, Лаборатория информационной безопасности, Молдавская экономическая академия (ул. М-т Бенулеску Бодони, 61, Кишинев, Молдова)

Писарчук Оксана Владимировна – кандидат экономических наук, доцент, кафедра бухгалтерского учета, Харьковский национальный экономический университет (пр. Ленина, 9а, Харьков, 61166, Украина)

Email: povuia@mail.ru

UDC 657.424:332.6

Okhrimenko S. A., Pisarchuk O. V.

PROBLEMS OF THE ACCOUNT OF INVESTMENT PROPERTY

The article discusses the basic features of accounting methodological problems, and assessment of investment property and proposed directions for their solution. Proposals to improve the accounting of investment property and its methodological basis are presented.

Keywords: investment property, own (leased under a finance lease) land, buildings, structures, operating properties, fair value, cost

Bibl.: 6.

Okhrimenko Sergey A. – Doctor of Science (Economics), Professor, Department of Economic Cybernetics, Laboratory of Information Security, Academy of Economic Studies of Moldova (ul. M-t Benulesku Bodoni, 61, Kishinev, Moldova)

Pisarchuk Oksana V. – Candidate of Sciences (Economics), Associate Professor, Department of Accounting, Kharkiv National University of Economics (pr. Lenina, 9a, Kharkiv, 61166, Ukraine)

Email: povuia@mail.ru

Вступ. Загострення міжнародної фінансової кризи, нестабільність світових валют, постійні економічні коливання в світі, безумовно, чинять значний вплив на економіку країни. Сукупність зовнішньоекономічних, політичних, фінансових та інших факторів обумовлюють необхідність диференціації як видів діяльності підприємства, так і важелів управління. Вхідження в економічні відносини в Україні такої категорії як інвестиційна нерухомість вимагає обов'язкового її визначення, методичного забезпечення, обліку і оцінки.

Однак на сьогодні нормативна база недостатня для здійснення повноцінної інвестиційної діяльності. Відсутність офіційно затверджених методичних рекомендацій з обліку інвестиційної нерухомості на основі запровадженого П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» [1]; обмеженість питань, що пророблені; висока варіативність процедур, яка заявлена в нормативних документах, – все це обумовлює потребу в додатковому обґрунтуванні обліку та оцінки таких активів, тому теоретичне обґрунтування і методичні рекомендації щодо організації обліку даного

виду активів є нагальною необхідністю та потребує скорішого впровадження, а обрана тема роботи є актуальною і своєчасною.

Аналіз останніх публікацій. Відносно незначний період появи категорії інвестиційна нерухомість в економічних відносинах між підприємствами в Україні обумовлює наявність лише невеликої кількості наукових праць, що присвячені вирішенню поставленої проблеми. Значний внесок у дослідження даного поняття та порядку його обліку зробили такі вчені, як М. Бондар, Т. Бондар [2], В. Верхогляд [3], О. Золотухін [4], О. В. Єфременко [5], В. Супрунова [6] та інші. Так, М. Бондар та Т. Бондар в [3] розглядали питання відображення інвестиційної нерухомості в поточному обліку та вважали, що підприємство при зарахуванні нерухомості до розділу інвестиційної спочатку повинно надати достовірне обґрунтування обраних критеріїв для такого розмежування. Суміжними питаннями займалася і В. Супрунова, яка приділяла основну увагу питанням визнання та подальшого обліку інвестиційної нерухомості за одним із видів вартості: первісною чи справедливою, і надала рекомендації щодо обрання певного виду в залежності від конкретного об'єкта та стану підприємства [6]. У свою чергу, В. Верхогляд робив акцент на вивченні порядку відображення інвестиційної нерухомості у фінансовій звітності, наголошуючи на тому, що у підприємств, які займаються інвестиційною діяльністю, даний вид активів може займати до 80% від валюти балансу, саме тому необхідно надавати якомога повнішу інформацію щодо руху інвестиційної нерухомості [3]. Однак питання потребує подальшої проробки, оскільки значна сукупність проблем залишилась без уваги.

Метою дослідження є визначення основних методичних положень в обліку інвестиційної нерухомості та надання на цій основі рекомендацій щодо їх вдосконалення і доповнення. Для досягнення поставленої мети були поставлені та вирішені такі завдання: визначено місце інвестиційної нерухомості в складі активів та порядок її визнання; розглянуто варіативні моменти та недоліки в наявній нормативно-методологічній базі, які можуть становити труднощі при обліку; надано рекомендації щодо їх усунення.

Основна частина. Затвердження та впровадження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість» [1] стало черговим кроком реформування системи бухгалтерського обліку в Україні. Даний стандарт визначає основні поняття та категорії інвестиційної нерухомості, а також деякі методологічні основи організації обліку даного типу активів. В стандарті представлено визначення категорій інвестиційна та операційна нерухомість.

Так, до інвестиційної нерухомості відносять 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]. У свою чергу, до

операційної нерухомості відносять власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою використання для виробництва, або постачання товарів чи надання послуг, або ж в адміністративних цілях [1].

Незважаючи на те, що Національний стандарт «Інвестиційна нерухомість» розроблено, ґрунтуючись на положеннях МСФЗ 40 «Інвестиції в нерухомість», існує низка не врегульованих питань. На сьогодні можна виділити дві основні групи проблем. По-перше, це недосконалість нормативно-правової бази, а по-друге – вкрай низький рівень методологічного забезпечення питань з обліку інвестиційної нерухомості.

Існуючі в нормативно-правових актах визначення інвестиційної та операційної нерухомості не надають чіткого розмежування цих понять. Так, наприклад, одиницею обліку інвестиційної нерухомості є земельна ділянка, будівля (частина будівлі) або їх поєднання, а також активи, які утворюють з інвестиційною нерухомістю цілісний комплекс і в сукупності генерують грошові потоки. Об'єкти, які використовуються у різних цілях (для оренди, для власних потреб), підлягають відокремленому обліку. Коли об'єкт основних засобів включає частину, яка є інвестиційною нерухомістю, та іншу частину, що є операційною нерухомістю, і ці частини можуть бути продані окремо, то вони відображаються як окремі інвентарні об'єкти. Якщо ці частини не можуть бути продані окремо, об'єкт основних засобів визнається інвестиційною нерухомістю за умови, що частина об'єкта, яка використовується для власних потреб, несуттєва і за умови використання такої нерухомості переважно з метою отримання орендної плати та/або збільшення власного капіталу [2]. За наявності характеристик, за якими об'єкт може бути віднесено як до інвестиційної, так і до операційної нерухомості, підприємство має розробити чіткі критерії щодо їх розмежування. У зв'язку із цим, на практиці можуть виникнути труднощі з визначенням того, чи є додаткові послуги, у створенні яких бере участь об'єкт нерухомості, настільки суттєвими, щоб визнати його як такий, що використовується для власних потреб. ПСБО 32 «Інвестиційна нерухомість» не надає будь-яких інструкцій або пропозицій щодо таких критеріїв, отже потребує доповнень. Використання можливості самостійного вибору щодо віднесення об'єкта до операційної чи інвестиційної нерухомості стане лише тоді ефективним інструментом управління, коли в наявності є чітка методична та методологічна основа. В свою чергу, на жаль, на сьогодні відсутня чітка методика такого розмежування.

Відповідно, віднесення об'єкта майна до групи інвестиційної нерухомості відбувається лише на основі суб'єктивного підходу, спираючись на професійні якості фахівців. Тому доцільно використовувати наступні основні критерії для ідентифікації нерухомості як інвестиційної або ж операційної. А саме, визнання лише земельних ділянок та будівель; чітке визначення форми оренди; наявність взаємовідносин щодо суборенди; наявність частки інвес-

тиційної нерухомості в загальній площі об'єкта. Виходячи з вищезазначеного, та спираючись на вимоги П(С)БО 32 відбувається розмежування об'єктів.

Наступним, не менш важливим питанням є питання оцінки та визнання інвестиційної нерухомості. Метод оцінки вартості об'єктів інвестиційної нерухомості впливає не тільки на сукупність облікових операцій, а й на прийняття відповідних управлінських рішень. Інвестиційна нерухомість у складі активів визнається як самостійний об'єкт обліку, коли є достатня ймовірність надходження орендних платежів або приросту вартості капіталу відповідно вимогам до інвестиційної власності, а вартість останньої може бути достовірно визначена. Первісна оцінка інвестиційної власності проводиться за собівартістю її придбання або будівництва, з урахуванням і будівництва господарським способом. Підприємство на дату балансу відображає у фінансовій звітності інвестиційну нерухомість за справедливою вартістю, якщо її можна достовірно визначити, або за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигід від її відновлення. Важливо зазначити, що інвестиційна нерухомість, що обліковується за первісною вартістю, зменшеною на суму амортизації з урахуванням витрат на зменшення корисності та вигод від її відновлення, переоцінці не підлягає. Оцінка інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю ґрунтується на цінах активного ринку в тій самій місцевості в подібному стані за подібних умов договорів оренди або інших контрактів на дату балансу та не враховує майбутніх витрат на поліпшення нерухомості. У разі відсутності інформації про ринкові ціни на інвестиційну нерухомість, погоджуємося із В. Супруною і пропонуємо, щоб її справедлива вартість визначалась за теперішньою вартістю майбутніх чистих грошових надходжень від активу [6]. На нашу думку, ця вартість має бути обчисленою відповідно до правил дисконтування грошових потоків або із застосування методу непрямої капіталізації доходу, оскільки економічна ситуація в Україні досить нестабільна і неможливо точно прогнозувати операційні доходи та видатки на тривалий період часу для обчислення теперішньої вартості об'єкта. Розрахована за таким методом вартість буде найбільш точно і достовірно відображати майбутні економічні вигоди від нерухомості.

Питання щодо відмінностей методів оцінювання вартості об'єктів інвестиційної нерухомості, особливостей проведення розрахунків, відмінностей щодо відображення облікових операцій розглядалися різними науковцями та практиками – бухгалтерами, однак, автори не надають чітких рекомендацій чи ознак щодо вибору більш ефективного методу. Відповідно, перед управлінським складом постає гостре питання: за якою вартістю обліковувати об'єкт інвестиційної нерухомості на балансі – за первісною або за справедливою. На цей випадок ПСБО 32 «Інвестиційна нерухомість» також не передбачено жодних рекомендацій. Вважаємо, що вибору методу за яким буде оцінюватись вартість об'єкту інвестиційної нерухомості повинен пере-

дувати глибокий та детальний аналіз розвитку ринку та свого положення на ньому із врахуванням всіх особливостей діяльності.

Доцільність оцінювання нерухомості за справедливою вартістю може бути визначена, якщо є повна та доступна інформація щодо ринку, оскільки ця оцінка може бути набагато вищою за первісну вартість. У разі необхідності, такий крок призводить до збільшень активів підприємства, що робить його більш привабливим на ринку. Недоліком оцінки за справедливою вартістю є те, що підприємство не може включити до неї витрати, понесені на поліпшення нерухомості. Також підприємство несе певні ризики, пов'язані з нестабільністю ринку в нашій країні. Тому пропонуємо визначати справедливую вартість шляхом дисконтування або непрямої капіталізації доходів, оскільки це єдиний метод, який максимально враховує можливі ризики і ґрунтується на детальному аналізі ринку, тому є більш надійним і обґрунтованим. Він дозволить отримати справедливую ціну, яка найбільш точно відповідатиме ринку і буде вигідною для підприємства.

Вважаємо за необхідне зауважити, що однією з поточних проблем обліку інвестиційної нерухомості є те, що не ведеться її детальний аналітичний облік і це не дає можливості здійснювати оперативний контроль за її станом та напрямками використання. Оскільки нормативно-правова і методологічна база за даним напрямком не висуває жодних вимог щодо деталізації обліку, то зазвичай він ведеться лише по рахунку 100 «Інвестиційна нерухомість» без використання субрахунків. Але, на наш погляд, така деталізація дозволить підвищити достовірність фінансової звітності, оскільки за її наявності буде можливо проводити моніторинг справедливої вартості, нарахування фізичного і морального зносу за кожною групою, специфічною групою чи об'єктом інвестиційної нерухомості. Виходячи зі специфічних характеристик категорії інвестиційна нерухомість, а також із високої вірогідності різновекторної зміни вартості об'єктів, вважаємо за необхідне вести аналітичний облік інвестиційної нерухомості. В залежності від користувачів облікової інформації, цілей управлінського обліку та ступеню оперативності прийняття рішень, на підприємстві самостійно визначають, в якому розрізі вести аналітичний облік об'єктів інвестиційної нерухомості. Це може бути облік в залежності від моделі оцінювання вартості; за територіальним критерієм; за економічною сутністю; за напрямками використання; за інвентарними об'єктами, тощо. Вважаємо, що впровадження детального аналітичного обліку дозволить здійснювати більш повний та розширений контроль за станом та дохідністю інвестиційної нерухомості в розрізі напрямків її використання, а також надавати достовірну фінансову та управлінську звітність власникам, інвесторам, акціонерам.

Крім того, на сьогодні залишаються невирішеними питання щодо узгодженості між положеннями прийнятого П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» та існуючими формами фінансової звітності. Так наприклад, П(С)БО 32

«Інвестиційна нерухомість» передбачає відображення інформації про відповідні об'єкти у формі № 2 «Звіт про фінансові результати», а також у формі № 5 «Примітки до фінансової звітності». Однак, коригувань відповідних форм а також методики щодо визнання, оцінки, відображення інформації щодо інвестиційної нерухомості у фінансовій звітності підприємства не розроблено. Тому, на сьогодні склалася ситуація, коли інформація, що подається у формах фінансової звітності може бути визнана недостовірною чи такою, що не відповідає основним принципам бухгалтерського обліку. Ґрунтуючись на вимогах положень П(С)БО 32, форма №5 фінансової звітності підприємства доповнюється додатковим розділом 14 «Інвестиційна нерухомість». Даний розділ подається з детальними розшифровками сум по операціях з інвестиційною нерухомістю за звітний період. Також у додатковому розділі необхідно навести інформацію щодо первісної і залишкової вартості даного виду активів та накопиченої суми зносу; визначити за якою моделлю визначається вартість об'єктів нерухомості.

Практична значущість такого розгорнутого подання інформації пропозиції полягає у тому, що деталізована інформація у фінансовій звітності призначена для того, щоб зацікавлені особи (інвестори, власники, банки) мали достатньо об'єктивних даних для прийняття відповідних управлінських рішень щодо операцій з інвестиційною нерухомістю. Оскільки відсоткова доля управлінських рішень щодо стратегічного розвитку підприємства, які приймаються з використанням інформації про стан інвестиційної нерухомості підприємства активно зростає.

Таким чином, для вдосконалення обліку інвестиційної нерухомості підприємств доцільним є використання наступної послідовності. По-перше, необхідно провести чітке розмежування операційної та інвестиційної діяльності на підприємстві і, відповідно, віднести нерухомість до певного розділу за визначеними критеріями. Цей крок потребує обов'язкового визначення та прийняття критеріїв розмежування. По-друге, необхідно прийняти виважене рішення щодо визначення, за якою вартістю буде проводитись оцінювання та вестись облік інвестиційної

нерухомості, з урахуванням всіх переваг та недоліків. По-третє, якщо підприємство обирає відображати таку нерухомість за справедливою вартістю, то є два шляхи. При наявності повної інформації щодо активного ринку подібного майна, його вартість визначається відповідно подібним договорам оренди. А якщо така інформація відсутня, то найбільш достовірним буде визначення вартості шляхом дисконтування чистих грошових потоків. По-четверте, визначення критеріїв та впровадження детального аналітичного обліку інвестиційної нерухомості для забезпечення умов його достовірності та повноти; а також в ракурсі необхідності прийняття управлінських рішень. По-п'яте, розширення представлення інформації про інвестиційну нерухомість у фінансовій звітності, як важливу складову активів підприємства і основу його стратегічного розвитку.

Висновок. Оскільки на сьогодні в Україні активно розвивається ринок інвестиційної нерухомості і частка таких об'єктів на підприємстві збільшується, необхідним стає впорядкування методичних положень з обліку та оцінки інвестиційної нерухомості.

ЛІТЕРАТУРА

1. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку №32 «Інвестиційна нерухомість». Затверджено наказом Міністерства Фінансів України 02.07.2007 р. № 779.
2. Бондар М.І., Бондар Т.А. Відображення інвестиційної нерухомості в поточному обліку // Інвестиції: практика та досвід. – 2009. – № 2. – С. 9–11.
3. Верхогляд В. Фін. звітність за I квартал: вже за новими правилами! // Баланс. – № 30 (755) від 14 квітня 2008 р. – С. 19–21.
4. Золотухін О. Основи обліку інвестиційної нерухомості // Вісник податкової служби України. – 2009. – № 33. – С. 7–11.
5. Єфременко О. В. Особливості обліку інвестиційної нерухомості // Економіка і регіон. – 2008 – № 2. – С. 106–109.
6. Супрунова І. В. Визнання та оцінка інвестиційної нерухомості в бухгалтерському обліку / І. В. Супрунова // Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналізу – 2010. – №1. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу до журналу: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/ptmbo/2010_1/29.pdf.