

УДК 657.47

[https://doi.org/10.31891/2307-5740-2022-304-2\(1\)-30](https://doi.org/10.31891/2307-5740-2022-304-2(1)-30)

ІВАНЧЕНКОВА Л. В.

<https://orcid.org/0000-0002-8402-4637>

Одеська національна академія харчових технологій

ЛАГОДІЄНКО Н. В.

<https://orcid.org/0000-0002-8472-1395>

Миколаївського національного аграрного університету

УЖВА А. М.

<https://orcid.org/0000-0001-5239-5516>

Чорноморського національного університету імені Петра Могили

СЕРОВА І. А.

<https://orcid.org/0000-0001-7178-9609>

Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ АСПЕКТИ ОБЛІКУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

У статті систематизовано та узагальнено теоретико-методичні аспекти обліку інвестиційної нерухомості. Узагальнено підходи до ідентифікації інвестиційної нерухомості. Виділено класифікаційні ознаки та критерії розмежування операційної та інвестиційної нерухомості. Визначено умови для того, щоб основні засоби визнати інвестиційною нерухомістю. Встановлено перелік загальноприйнятих об'єктів, які визнаються інвестиційною нерухомістю. Розглянуто відображення інвестиційної нерухомості на рахунках бухгалтерського обліку. Систематизовано методичні підходи до оцінки інвестиційної нерухомості в обліку. Доведено, що облік інвестиційної нерухомості за первісною (залишковою) вартістю подібний до обліку основних засобів. Виділено відмінності відображення в обліку інвестиційної нерухомості за первісною вартістю від основних засобів. Наголошено на тому, що Податковий кодекс на сьогодні не містить спеціальних правил для обліку інвестиційної нерухомості.

Ключові слова: нерухомість, інвестиційна нерухомість, операційна нерухомість, основні засоби, земля.

LARYSA IVANCHENKOVA

Odessa National Academy of Food Technologies

NATALIA LAGODIENKO

Mykolaiv National Agrarian University

ALLA UZHVA

Petro Mohyla Black Sea National University

IRYNA SIEROVA

Simon Kuznets Kharkiv National University of Economics

THEORETICAL AND METHODOLOGICAL ASPECTS OF INVESTMENT REAL ESTATE ACCOUNTING

The article systematizes and generalizes theoretical and methodological aspects of investment real estate accounting. Approaches to investment property identification are generalized. Classification features and criteria for distinguishing between operating and investment real estate are highlighted. The division of real estate into investment and operating real estate should be based not on how such real estate is used today, but on how (for what purpose) it is planned to use it in the future. To do this, the accountant must have documents such as: contracts, orders, protocols, any planning documents (business plan, financial plan, etc.) that allow to conclude on the further use of real estate. The conditions for recognizing fixed assets as investment property are defined, in particular: they are used exclusively for the purpose of receiving lease payments (only from operating lease, temporary, without transfer of ownership or lease for most of the useful life of such objects); and / or they are used to increase equity (for example, they may be held with the prospect of rising property values and subsequent possible sales, but not for 12 months, but much longer, most likely indefinitely).

A list of generally accepted objects that are recognized as investment property has been established. The reflection of investment real estate on accounting accounts is considered. Methodological approaches to the assessment of investment real estate in accounting are systematized. Purchased or created investment property is credited to the balance sheet at its original cost. Its calculation is quite similar to the original cost of fixed assets. At the balance sheet date, investment property can be carried using one of the two methods included in the entity's accounting policy: at cost less accumulated depreciation and impairment losses on investment property and at fair value. It is proved that the accounting of investment real estate at the original (residual) value is similar to the accounting of fixed assets. Differences of reflection in the accounting of investment real estate at initial cost from fixed assets are allocated. It is emphasized that the Tax Code currently does not contain special rules for accounting for investment property.

Key words: real estate, investment real estate, operating real estate, fixed assets, land.

Постановка проблеми у загальному вигляді

та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями

Для зарубіжної практики звичайною справою є інвестування грошових коштів в акції та облігації, які приносять дохід у вигляді приросту вартості й виплачуваних дивідендів чи відсотків. Нерухомість і

земля так само, як акції та облигації, можуть приносити дохід у вигляді приросту власної вартості й у вигляді надходжень від здавання в операційну оренду. Особливе призначення будівель (споруд) і землі у цьому випадку вимагає спеціального, на відміну від інших основних засобів, підходу до обліку й відображення у фінансовій звітності. Останнім часом в Україні активно проводиться робота з впровадження до вітчизняної облікової практики нових національних стандартів бухгалтерського обліку, які є досить близькими за своїм змістом до міжнародних. Це стосується й інвестиційної нерухомості, яка останнім часом стала об'єктом вивчення, міркувань, суперечок та аналітичних досліджень.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Питання, що стосуються обліку інвестиційної нерухомості, досить активно досліджуються провідними вітчизняними науковцями та практиками. Значний внесок у дослідження зробили Бабенко К.В., Богуцька Л., Бондар М.І., Бондар Т.А, Бурденко І.М., Валькова Н.В., Дубовая В.В., Новак У.П., Огнева А.М., Онищенко В., Пилипенко С.М., Сломчинська С.О., Шутка С.Є., та інші вчені [1-13]. Водночас багато питань залишаються недостатньо розкритими та потребують подальшого дослідження.

Формулювання цілей статті

Мета статті: систематизація та узагальнення теоретичних та методичних основ обліку інвестиційної нерухомості.

Виклад основного матеріалу

Згідно ст. 181 Цивільного Кодексу України [1], до нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Таке визначення поняття нерухомих речей є універсальним для українського законодавства і тому закріплюється у багатьох спеціальних законах щодо об'єктів нерухомості, нерухомого майна, нерухомості. Тобто, нерухомість – це земельні ділянки, будівлі, споруди, що розташовані на землі. У підприємства на балансі вони можуть бути як власні, так і орендовані на умовах фінансової оренди (взяті у лізинг). Усе це можна назвати матеріальними активами, строк корисного використання яких перевищує 1 рік. Проте, це не завжди основні засоби. До появи МСБО 40 "Інвестиційна нерухомість" [2] та вітчизняного відповідника П(С)БО 32 [3] це все визнавалося основними засобами, тепер серед різних об'єктів нерухомості існує різниця. Для того, щоб нерухомість вважалася основним засобом необхідно, щоб вони використовувалися виключно для виробництва, постачання товарів, надання послуг або для адміністративних цілей. Таку нерухомість у термінології П(С)БО 32 називають операційною. Якщо нерухомість утримується виключно для продажу протягом 12 місяців, то тоді це різновид запасів (товарів) у групах вибуття [3]. Але ще нерухомість може здаватися в оренду. І тут вона може стати інвестиційною (рис. 1).

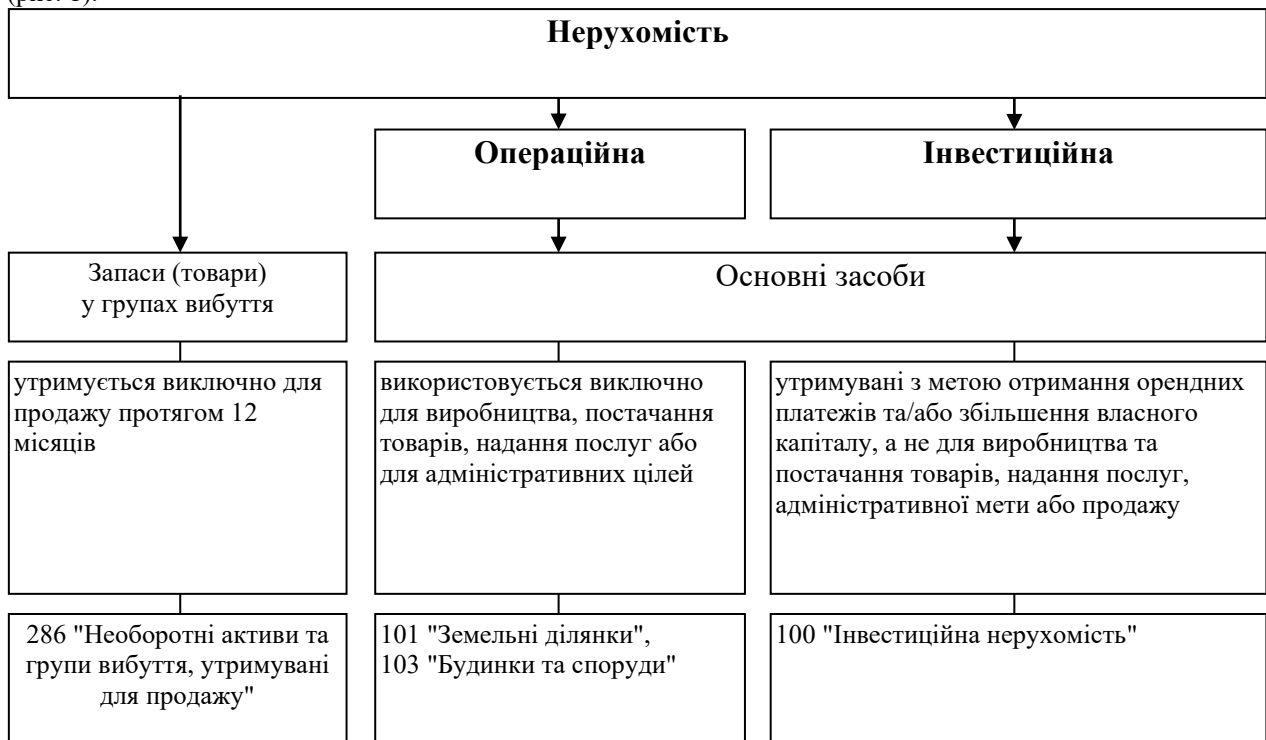


Рис. 1. Відображення нерухомості на рахунках бухгалтерського обліку

Інвестиційна нерухомість – це 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. Для того, щоб основні засоби визнати інвестиційною нерухомістю необхідно дотримання двох умов: вони використовуються виключно з метою отримання орендних платежів (тільки від операційної оренди, тобто тимчасової, без передачі права власності чи здавання в оренду на переважну частину можливого строку корисного використання таких об'єктів); та/або вони використовуються для збільшення власного капіталу (наприклад, вони можуть утримуватися з перспективою зростання вартості нерухомості та подальшого можливого продажу, але не протягом 12 місяців, а значно більшого, скоріше за все, невизначеного періоду часу). Обліковують інвестиційну нерухомість, згідно з Інструкцією про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій [4], на субрахунку 100 «Інвестиційна нерухомість» до рахунка 10 «Основні засоби». Проте, варто підкреслити, що П(С)БО 7 «Основні засоби» [5] на інвестиційну нерухомість не поширюється.

Згідно з П(С)БО 32, інвестиційною нерухомістю може бути визнано:

- 1) нерухомість, що перебуває у власності підприємства;
- 2) нерухомість, узяту на умовах фінансової оренди (табл. 1).

Таблиця 1

Перелік загальноприйнятих об'єктів, які визнаються інвестиційною нерухомістю

ОБ'ЄКТИ, ЯКІ Є ІНВЕСТИЦІЙНОЮ НЕРУХОМІСТЮ	ОБ'ЄКТИ, ЯКІ НЕ Є ІНВЕСТИЦІЙНОЮ НЕРУХОМІСТЮ
будівля, що перебуває у власності підприємства й надається в оренду відповідно до однієї чи декількох угод про операційну оренду. Причому згодом будівлю планують використовувати в тому ж напрямі;	нерухомість, яка використовується у виробництві, під час постачання товарів, надання послуг або в адміністративних цілях (операційна нерухомість) чи утримується для використання в перелічених цілях у майбутньому;
будівля, яка є власністю підприємства й наразі не використовується, але утримується для надання в оренду відповідно до однієї чи декількох угод про операційну оренду;	нерухомість, яка утримується з метою продажу за умов звичайної господарської діяльності;
земля, утримувана для надання в оренду, а не для використання під час звичайної діяльності;	нерухомість, яка будується або поліпшується за дорученням третіх сторін;
земельна ділянка, призначення якої ще не визначено.	нерухомість, яка будується або поліпшується з метою використання в майбутньому як інвестиційна нерухомість;
	нерухомість, передана іншому суб'єктові господарювання у фінансову оренду.

Поділ нерухомості на інвестиційну й операційну має відбуватися не на підставі того, як використовується така нерухомість нині, а залежно від того, як (із якою метою) її планують використовувати в майбутньому. Для цього бухгалтер повинен мати документи, такі як: договори, накази, протоколи, будь-які планові документи (бізнес-план, фінансовий план тощо), що дозволяють зробити висновок про подальше використання нерухомості [6].

Важливість класифікації інвестиційної нерухомості підприємства досліджувала в своїх працях Сломчинська С.О. За результатами проведеного аналізу дослідницею було виявлено відсутність уніфікованого підходу до побудови системи класифікації інвестиційної нерухомості. Для забезпечення інформаційних потреб бухгалтерського обліку та управління ключовими класифікаційними ознаками визначено: участь у процесі забезпечення діяльності підприємства, об'єкти нерухомості, мета утримання, належність, метод оцінки, вид діяльності підприємства, тип орендаря, рівень універсальності об'єкта, рівень розвитку ринку та інтенсивність операцій з інвестиційною нерухомістю [7].

У деяких випадках ідентифікація інвестиційної нерухомості вимагає застосування професійного судження або навіть розробки спеціальних критеріїв. За наявності ознак, за якими об'єкт нерухомості може бути віднесено як до операційної, так і до інвестиційної нерухомості, підприємство розробляє критерії для їх розмежування. Ці критерії необхідно відобразити в примітках до фінансової звітності. П(С)БО 32 дані критерії не визначає, але на думку провідних фахівців існує два варіанти:

1) натуральний критерій – якщо переважна частина площі об'єкта використовується як інвестиційна нерухомість, то такий основний засіб обліковується як інвестиційна нерухомість;

2) вартісний критерій – якщо та частина об'єкта, яка здається в оренду має більшу вартість, то тоді такий основний засіб розглядається як інвестиційна нерухомість. П(С)БО 32 не встановлює кількісний вимір такого критерію. Підприємство має саме вирішити й затвердити його в наказі про облікову політику і скільки він становить: 50%, 75%, 90% тощо [6].

Придбана чи створена інвестиційна нерухомість зараховується на баланс за її первісною вартістю відповідно до П(С)БО 32. Її розрахунок цілком аналогічний первісній вартості основних засобів за П(С)БО 7. На дату балансу інвестиційна нерухомість може відображатися за одним з 2-х методів, внесених до облікової політики підприємства: за первісною вартістю, яка зменшується на суму нарахованої амортизації та втрати від зменшення корисності інвестиційної нерухомості та за справедливою вартістю (рис. 2).

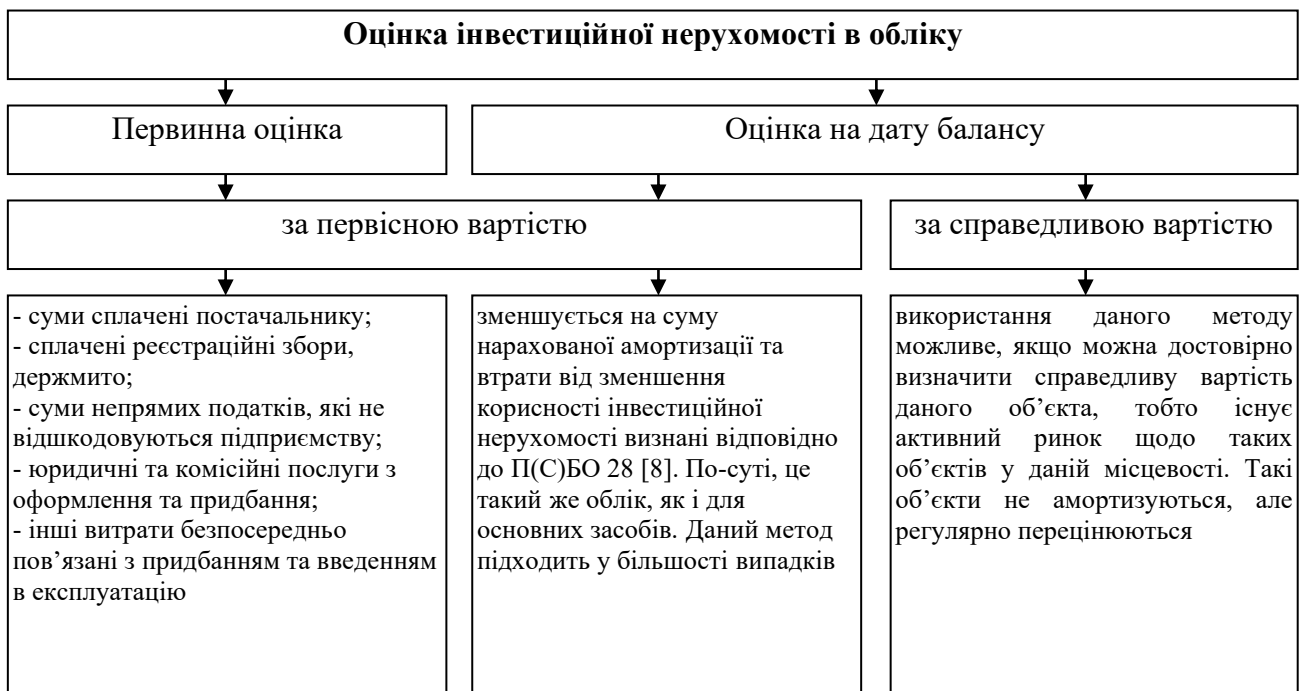


Рис. 2. Оцінка інвестиційної нерухомості в обліку

Підхід, який обрало підприємство, використовується до оцінки всіх подібних об'єктів, тобто не можна визначити метод оцінки для кожного об'єкта окремо.

Обґрунтована оцінка інвестиційної нерухомості забезпечує достовірність бухгалтерської інформації про вартість об'єкта основних засобів, що сприяє прийняттю оптимальних управлінських рішень щодо її використання й оптимізації орендних платежів, які плануються до отримання. Під час оцінки інвестиційної нерухомості на дату балансу для підприємств, які складають фінансову звітність за міжнародними стандартами, Пилипенко С.М. Новак У.П. Шутка С.Є. рекомендують використовувати оцінку за справедливою вартістю, що, на їх думку, забезпечить зростання рівня довіри інвесторів, кредиторів, учасників фондового ринку до фінансової звітності і сприятиме залученню іноземних інвестицій. Для інших суб'єктів господарювання прийнятним є використання оцінки за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення, оскільки ринок нерухомості України характеризується низкою обмежень, що не дає змогу визначити достовірну справедливу вартість інвестиційної нерухомості [9].

Бурденко І.М. також стверджує, що найбільш проблемними в обліку інвестиційної нерухомості є питання оцінки нерухомості, тому саме цьому питанню слід приділяти максимальну увагу. Питання оцінки є досить суперечним і вимагає його доопрацювання з боку законодавців. Крім того, на думку автора, кожний суб'єкт господарювання повинен намагатися оптимально дотримуватися основних методологічних засад з оцінки та обліку інвестиційної нерухомості [10].

Дубовая В.В. у своїх наукових працях довела, що застосування для оцінки балансової вартості інвестиційної нерухомості моделі собівартості є більш трудомістким, ніж моделі справедливої вартості, оскільки при застосуванні моделі собівартості для визначення можливих втрат від зменшення корисності об'єкта інвестиційної нерухомості слід обов'язково визначити величину справедливої вартості за вирахуванням витрат на продаж та величину вартості при використанні [11].

Облік інвестиційної нерухомості за первісною (залишковою) вартістю у цілому подібний до обліку основних засобів. проте, є й відмінності. Зокрема, по-перше, рахунок обліку 100, а не 101-109; по-друге, рахунок обліку зносу – 135, а не 131; по-третє, інші рахунки для переоцінки (обліку зміни справедливої вартості). Тільки перша переоцінка при переведенні зі складу основних засобів до інвестиційної нерухомості здійснюється з використанням рахунків 411 та 975, як і при переоцінці основних засобів за правилами П(С)БО 7;. Крім того, інвестиційну нерухомість може переоцінювати бухгалтер, тоді як для основних засобів потрібен професійний оцінювач [6].

Методичні рекомендації з обліку інвестиційної нерухомості розробляли, зокрема М.І. Бондар та Т.А. Бондар, які у своїх дослідженнях запропонували кореспонденція рахунків з обліку інвестиційної нерухомості, яка забезпечує збереження основних принципів бухгалтерського обліку та розмежує різні види операцій з придбання та обслуговування інвестиційної нерухомості [12].

Що стосується податкового обліку, Податковий кодекс на сьогодні не містить спеціальних правил для обліку інвестиційної нерухомості. Для платників податку на прибуток, які не коригують свій фінансовий результат на податкові різниці, оподаткування повністю відповідає правилам бухгалтерському обліку.

Проте ці питання досліджують Валькова Н.В., Огнева А., які обґрунтовують позицію стосовно інвестиційної нерухомості щодо необхідності інтеграції бухгалтерського та податкового обліку для забезпечення інвестиційної привабливості підприємств, з метою спрощення системи оподаткування та покращення інвестиційного клімату в країні [13].

Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямі

Таким чином, інвестиційна нерухомість є надзвичайно важливим об'єктом обліку. Для того, щоб основні засоби визнати інвестиційною нерухомістю необхідно дотримання двох умов: вони використовуються виключно з метою отримання орендних платежів (тільки від операційної оренди, тобто тимчасової, без передачі права власності чи здавання в оренду на переважну частину можливого строку корисного використання таких об'єктів); та/або вони використовуються для збільшення власного капіталу (наприклад, вони можуть утримуватися з перспективою зростання вартості нерухомості та подальшого можливого продажу, але не протягом 12 місяців, а значно більшого, скоріше за все, невизначеного періоду часу). Поділ нерухомості на інвестиційну й операційну має відбуватися не на підставі того, як використовується така нерухомість нині, а залежно від того, як (із якою метою) її планують використовувати в майбутньому.

Література

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
2. IAS 40 «Investment Property». URL : <http://eifrs.ifrs.org/eifrs/bnstandards/uk/2013/IAS40.pdf>.
3. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість» : Наказ Міністерства фінансів України від 02.07.2007 р. № 779. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07>.
4. План рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій : Наказ Міністерства фінансів України від 09.12.2011 р. № 1591. URL : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1557-11>.
5. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби» : Наказ Міністерства фінансів України від 27.04.2000 р. № 92. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0288-00>.
6. Онищенко В. Інвестиційна нерухомість підприємства. *Головбух*. 2020. Веб-сайт. URL : <https://www.golovbukh.ua/article/7243-nvestitsyna-neruhomst>.
7. Сломчинська С.О. Класифікація інвестиційної нерухомості для потреб оцінки, обліку та управління. *Ефективна економіка*. 2018. № 9. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2018_9_52.
8. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 28 «Зменшення корисності активів» : Наказ Міністерства фінансів України від 24.12.2004 р. № 817. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0035-05#Text>.
9. Пилипенко С.М. Новак У.П. Шутка С.Є. Інвестиційна нерухомість: проблеми обліку. *Глобальні та національні проблеми економіки. Миколаївський національний університет імені В.О. Сухомлинського*. 2017. Випуск 17. С. 865-869. <http://global-national.in.ua/archive/17-2017/174.pdf>.
10. Бурденко І.М. Методологічні основи обліку інвестиційної нерухомості. *Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України*. 2020. Вип. 28. URL : http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/pprbsu/2010_28/10_28_03.pdf.
11. Дубовая В.В. Бабенко К.В. Відображення інвестиційної нерухомості в балансі підприємств України за міжнародними стандартами. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. Випуск 15. Частина 4. 2015. С. 130-133. URL : http://www.ej.kherson.ua/journal/economic_15/4/33.pdf
12. Бондар М.І., Бондар Т.А. Відображення інвестиційної нерухомості в поточному обліку. *Інвестиції: практика та досвід*. 2009. № 21. С. 9-14. URL : http://www.investplan.com.ua/pdf/21_2009/5.pdf.
13. Валькова Н.В., Огнева А.М. Проблеми обліку інвестиційної нерухомості. *Вісник Хмельницького національного університету*. 2018. № 4. С. 93-97.

References

1. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 16 sichnia 2003 roku № 435-IV. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
2. IAS 40 «Investment Property». URL : <http://eifrs.ifrs.org/eifrs/bnstandards/uk/2013/IAS40.pdf>.
3. Polozhennia (standart) bukhgalterskoho obliku 32 «Investytsiina nerukhomist» : Nakaz Ministerstva finansiv Ukrainy vid 02.07.2007 r. № 779. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07>.
4. Plan rakhunkiv bukhgalterskoho obliku aktyviv, kapitalu, zoboviazan i hospodarskykh operatsii pidpriemstv i orhanizatsii : Nakaz Ministerstva finansiv Ukrainy vid 09.12.2011 r. № 1591. URL : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1557-11>.
5. Polozhennia (standart) bukhgalterskoho obliku 7 «Osnovni zasoby» : Nakaz Ministerstva finansiv Ukrainy vid 27.04.2000 r. № 92. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0288-00>.
6. Onyshchenko V. Investytsiina nerukhomist pidpriemstva. *Holovbukh*. 2020. Veb-sait. URL : <https://www.golovbukh.ua/article/7243-nvestitsyna-neruhomst>.
7. Slomchynska S.O. Klyasyfikatsiia investytsiinoi nerukhomosti dlia potreb otsinky, obliku ta upravlinnia. *Efektivna ekonomika*. 2018. № 9. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2018_9_52.
8. Polozhennia (standart) bukhgalterskoho obliku 28 «Zmshennia korysnosti aktyviv» : Nakaz Ministerstva finansiv Ukrainy vid 24.12.2004 r. № 817. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0035-05#Text>.

-
9. Pylypenko S.M. Novak U.P. Shutka S.Ie. Investytsiina nerukhomist: problemy obliku. Hlobalni ta natsionalni problemy ekonomiky. *Mykolaivskiy natsionalnyi universytet imeni V.O. Sukhomlyns'koho*. 2017. Vypusk 17. S. 865-869. <http://global-national.in.ua/archive/17-2017/174.pdf>.
 10. Burdenko I.M. Metodolohichni osnovy obliku investytsiinoi nerukhomosti. *Problemy i perspektyvy rozvytku bankivskoi systemy Ukrainy*. 2020. Vyp. 28. URL : http://archive.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/pprbsu/2010_28/10_28_03.pdf.
 11. Dubovaia V.V. Babenko K.V. Vidobrazhennia investytsiinoi nerukhomosti v balansy pidpriemstv Ukrainy za mizhnarodnymy standartamy. *Naukovyi visnyk Khersonskoho derzhavnogo universytetu*. Vypusk 15. Chastyna 4. 2015. S. 130-133. URL : http://www.ej.kherson.ua/journal/economic_15/4/33.pdf
 12. Bondar M.I., Bondar T.A. Vidobrazhennia investytsiinoi nerukhomosti v potochnomu obliku. Investytsii: praktyka ta dosvid. 2009. № 21. С. 9-14. URL : http://www.investplan.com.ua/pdf/21_2009/5.pdf.
 13. Valkova N.V., Ohnieva A.M. Problemy obliku investytsiinoi nerukhomosti. *Herald of Khmelnytskyi National University. Economic sciences*. 2018. № 4. S. 93-97.