
МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧЕТА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ

Забродин Иван Павлович,

кандидат экономических наук, доцент кафедры бухгалтерского учета Воронежского государственного университета;
svetlichna@mail.ru

Мокшина Кира Николаевна,

преподаватель кафедры экономического анализа и аудита Воронежского государственного университета; mokshina@vsu.ru

В статье исследуются проблемы признания объектов инвестиционной недвижимости в качестве отдельных активов российского бухгалтерского учета. Предлагается порядок их отражения на бухгалтерских счетах и в отчетности. Рекомендован порядок учета изменений справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости в сравнении с действующим порядком учета переоценки внеоборотных активов.

Ключевые слова: инвестиционная недвижимость, инвестиционная собственность, основные средства, справедливая стоимость, переоценка, бухгалтерский учет, бухгалтерская отчетность, МСФО.

В России последние десятилетия активно развивается рынок недвижимости, спрос на недвижимость зачастую опережает предложение, что обуславливает рост цен на нее и позволяет утверждать, что инвестор (собственник объекта недвижимости) получает экономические выгоды не только от предоставления объектов в аренду, но и при их удержании у себя в собственности, ожидая повышения цен, для их продажи в будущем. То есть в отечественной хозяйственной практике объектов долгосрочных инвестиций, которые не предназначены для непосредственного использования самой организацией в целях производства или управления, а приобретены (созданы) для извлечения дохода на рынке недвижимости посредством сдачи в аренду или продажи по более дорогой цене в будущем, становится все больше, и, следовательно, возникает практическая необходимость их отражения в бухгалтерском и налоговом учете и раскрытия в бухгалтерской отчетности.

В международной практике подобного рода объекты признаются инвестиционной недвижимостью (инвестиционной собственностью)

и регулируются отдельным международным стандартом МСФО 40 «Инвестиционная недвижимость», что обуславливает их оценку, учет и раскрытие отчетности отдельно от объектов основных средств, регулируемых МСФО 16 «Основные средства». Причем обособленность объектов инвестиционной недвижимости от объектов основных средств, согласно МСФО, обусловлена именно целью приобретения: если недвижимость приобретается с целью использования в процессе производства или для управленческих целей, то такое имущество классифицируется как основные средства, если с целью сдачи в аренду или удержания для отслеживания роста цен на недвижимость в будущем – как инвестиционная недвижимость. Особенностью признания актива инвестиционной недвижимостью или иным активом является также момент его продажи: если изначальной целью приобретения актива выступает его перепродажа, то данные активы не должны учитываться в составе инвестиционной недвижимости, а в соответствии с МСФО 2 «Запасы» признаются товарами. Если же актив не продается после приобретения, а удерживается на балансе, то он обладает характеристиками инвестиционной недвижимости.

Таким образом, объект недвижимости, приобретаемый организацией, согласно МСФО может классифицироваться либо как инвестиционная недвижимость, либо как основные средства, либо как товары, что в первую очередь определяется целью его приобретения.

В отечественном бухгалтерском учете инвестиционная недвижимость пока еще не относится к числу отдельных учетных объектов, регламентированных нормативными актами, однако общие подходы к признанию активов основными средствами, инвестиционной недвижимостью или товарами не противоречат МСФО. В частности, опираясь на содержание действующей редакции ПБУ 6/01 «Учет основных средств», инвестиционную недвижимость нельзя однозначно рассматривать как объект основных средств организации на том основании, что в соответствии с ПБУ 6/01 одним из критериев признания активов в качестве основных средств является их «предоставление организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование и при этом организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта». То есть противоречие с ПБУ 6/01 возникает не только в части использования основных средств в целях собственного производства или управления, но и в том аспекте, что организация не предполагает последующую перепродажу основных средств, а объекта инвестиционной недвижимости – предполагает. Насколько существенными представляются эти разночтения с учетом того, что любые активы, в том числе и подержанные основные средства, в хозяйственной практике являются потенциальным предметом купли продажи?

Отвечая на поставленный вопрос, мы исходим из того, что когда организация приобретает актив, отвечающий критериям признания в качестве объекта основных средств по ПБУ 6/01, она не ставит изначальную

цель отслеживания динамики цен на рынке недвижимости, автомобилей, оборудования и т.д., поскольку указанные объекты нужны для внутреннего использования или последующей сдачи в аренду. В отношении же объектов инвестиционной недвижимости, поступление выгод в организацию зависит не от рынка продукта, который она создает, а от рынка недвижимости. В этом и заключается та особенность, из-за которой возникла необходимость выделять недвижимые активы в особый отдельный вид. Если же недвижимость приобретается для немедленной последующей перепродажи, то это товар.

Таким образом, принимая во внимание тот факт, что в отечественной системе нормативного регулирования бухгалтерского учета отсутствует ПБУ, аналогичное МСФО 40, логичными представляются исследования о выработке методических рекомендаций по учету объектов инвестиционной недвижимости в России на основе профессионального суждения бухгалтера. При этом необходимо заметить, что публикаций относительно того, что считать инвестиционной недвижимостью и как ее оценивать, довольно много, а методических рекомендаций по учету недостаточно. В связи с этим считаем необходимым сосредоточиться на неразработанных вопросах техники учета объектов инвестиционной недвижимости в российских организациях.

Начнем с того, что на сегодняшний день у российских организаций нет нормативных предписаний выделять объекты инвестиционной недвижимости из состава основных средств и учитывать их обособленно. В связи с этим с практической точки зрения объекты инвестиционной недвижимости, безусловно, легче всего учитывать в составе собственных основных средств. Во-первых, основные средства – это один из классических объектов учета, нормативное и методическое учетное обеспечение которого разработано гораздо лучше в сравнении с доходными вложениями в материальные ценности или какими-либо принципиально новыми активами. Во-вторых, несмотря на возрастающую популярность так называемой креативности бухгалтерского учета, бухгалтеру-практику гораздо важнее соблюдать требования официальных нормативных документов, в том числе и налогового законодательства, чем вырабатывать и реализовывать собственное профессиональное суждение. И тот факт, что основной функцией именно практического бухгалтерского учета в России остается ориентация на требования налогового законодательства, безусловно, свидетельствует в пользу учета инвестиционной недвижимости по правилам, установленным для учета основных средств, которые в целях налогового учета классифицируются как амортизируемое имущество.

Однако экономические основания для обособленного учета инвестиционной недвижимости объективно весомы и объясняются они в первую очередь необходимостью повышения достоверности бухгалтерской отчетности в части раскрытия информации о структуре внеоборотных активов организации, оценки ее инвестиционной привлекательности,

кредитоспособности и иных важнейших индикаторов финансового состояния. Иными словами, организации, которым в силу тех или иных причин небезразлично качество своей бухгалтерской отчетности, сами заинтересованы в обособленном учете объектов инвестиционной недвижимости. Кроме того, как было обосновано выше, учитывать объекты инвестиционной недвижимости в составе основных средств на счете 01 «Основные средства» было бы методологически неверно. В этой связи можно предположить, что в российском Плане счетов для учета инвестиционной недвижимости наилучшим образом подходит счет 03 «Доходные вложения в материальные ценности». Так, согласно инструкции к Плану счетов бухгалтерского учета, «счет 03 «Доходные вложения в материальные ценности» предназначен для обобщения информации о наличии и движении вложений организации в часть имущества, здания, помещения, оборудование и другие ценности, имеющие материально-вещественную форму (далее - материальные ценности), предоставляемые организацией за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода». Таким образом, если не принимать во внимание то обстоятельство, что счет 03 может быть использован не только для недвижимых активов, но и для иных объектов, предоставляемых за плату во временное пользование (например, оборудование), его применение для обособленного учета инвестиционной недвижимости видится более чем обоснованным, но не единственно возможным: под формулировку «предоставление во временное пользование» подходят как арендные, так и лизинговые отношения, объектом которых выступают не только недвижимые объекты. Кроме того, как уже было отмечено ранее, объект инвестиционной недвижимости вовсе не обязательно сдавать в аренду, чтобы считать его инвестиционной недвижимостью. Наконец, исследование хозяйственной практики российских организаций свидетельствует, что счет 03 традиционно используется ими лишь для учета объектов, передаваемых в лизинг, которые никак не соответствуют понятию «инвестиционная недвижимость», применяемому в МСФО, и представляют собой отдельный объект бухгалтерского учета.

Таким образом, считаем целесообразным учитывать объекты инвестиционной недвижимости в составе доходных вложений в материальные ценности, что, по нашему мнению, наиболее логично с точки зрения целей приобретения объектов и механизмов получения доходов (от предоставления во временное владение, пользование, от последующей продажи). Однако в силу того, что объектами лизинговой сделки могут быть не только недвижимые активы, но и оборудование и транспортные средства, а также принимая во внимание сложность, специфику и многовариантность учета лизинговых операций, объекты инвестиционной недвижимости должны быть отделены от объектов лизинга, для чего на счете 03 рекомендуем выделять два субсчета:

03/ Объекты, предназначенные для сдачи в лизинг;

03/ Объекты инвестиционной недвижимости.

Полагаем, что при таком подходе, с одной стороны, будут достигнуты необходимые разграничения между схожими по целям приобретения, но разными по составу и текущим учетным операциям объектами бухгалтерского учета, и, с другой стороны, повышена достоверность бухгалтерской отчетности, поскольку и инвестиционную недвижимость, и лизинговое имущество, исходя из их предназначения, можно в совокупности считать доходными вложениями в материальные ценности.

Считаем целесообразным разграничить подобным образом и счет 08 «Вложения во внеоборотные активы»: поскольку цель приобретения или создания объекта должна быть известна заранее, то логично затраты по формированию стоимости будущего объекта инвестиционной недвижимости отражать на отдельных субсчетах счета 08:

08/ Строительство объектов инвестиционной недвижимости;

08/ Приобретение объектов инвестиционной недвижимости.

Если же осуществляется строительство (приобретение) объекта, который будет одновременно использоваться и в собственном производстве (управлении), и для сдачи в аренду, то организация самостоятельно должна классифицировать такой объект как основное средство или как инвестиционную недвижимость. Согласно МСФО учет таких объектов по частям (как основное средство и как инвестиционная недвижимость) возможен лишь в том случае, когда они могут быть проданы или сданы в финансовую аренду независимо друг от друга. Для российских условий это означает, что части единого объекта (например, здания) должны быть отделимы правоустанавливающими документами и иметь отдельную документально подтвержденную оценку. В противном случае поставить их на учет в качестве отдельных объектов не представляется возможным, особенно на стадии создания такого объекта. При этом если части объекта не представляется возможным реализовать отдельно друг от друга, объект классифицируется в качестве инвестиционной недвижимости, только когда лишь незначительная его часть предназначена для использования в обычной деятельности. Что в данном случае считать значительной или незначительной частью является вопросом профессионального суждения бухгалтера и относится к проблемам существенности в бухгалтерском учете. Например, экспертами рекомендуется признавать объект инвестиционной недвижимостью, если доля его использования в собственной производственной или управленческой деятельности составляет не более 25%. В то же время, организации вправе установить собственные обоснованные нормы и закрепить их в своей учетной политике.

Тогда при вводе таких объектов в эксплуатацию они будут самостоятельно классифицированы либо как основные средства, либо как инвестиционная недвижимость, а в течение срока полезного использования возможен их перевод из одного вида актива в другой.

Определившись со счетами учета инвестиционной недвижимости, логичным видится вопрос, в какой оценке отражать указанные объекты на счете 03? Известно, что МСФО 40 предписывает признавать инвестиционную недвижимость отдельным активом, если:

- 1) существует вероятность поступления в организацию будущих экономических выгод, связанных с этой недвижимостью;
- 2) можно надежно измерить ее стоимость.

При этом стоимость объектов инвестиционной недвижимости может быть измерена на основе справедливой стоимости или фактических затрат на создание (приобретение). Казалось бы, модель учета по фактическим затратам, формирующим первоначальную стоимость объекта, более проста и понятна российским бухгалтерам. Однако МСФО 40 требует определять справедливую стоимость инвестиционной недвижимости при выборе любой модели ее оценки. В частности, при использовании модели учета по фактическим затратам определение справедливой стоимости необходимо для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности. Международными стандартами также рекомендуется, чтобы справедливая стоимость инвестиционной недвижимости была определена на основе оценки независимого оценщика, обладающего признанной и соответствующей профессиональной квалификацией. Таким образом, какую бы модель оценки и учета объектов инвестиционной недвижимости не выбрала организация, их справедливую стоимость необходимо определять и раскрывать в бухгалтерской отчетности в соответствии с требованиями МСФО.

При этом, в свою очередь, возникает вопрос, могут ли российские организации, не применяющие МСФО, учитывать объекты инвестиционной недвижимости по фактическим затратам без определения их справедливой стоимости, ведь обособленный учет инвестиционной недвижимости на сегодняшний день является их правом и основан сугубо на собственной профессиональной инициативе бухгалтера? В этой связи отмечаем, что организация вправе выбирать и закреплять в своей учетной политике один из двух способов оценки объектов инвестиционной недвижимости – по справедливой стоимости или по фактическим затратам. И у одного, и у другого способа есть свои достоинства и недостатки.

Так, МСФО характеризует справедливую стоимость инвестиционной недвижимости как цену, по которой недвижимость может быть обменена между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, желающими совершить такую операцию. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости должна отражать рыночные условия на конец отчетного периода, то есть она характерна для установленной даты. Наилучшим ее подтверждением являются действующие цены на активном рынке подобной недвижимости с аналогичным местонахождением и в таком же состоянии, являющейся объектом аналогичной аренды и прочих договоров. В связи с этим критики оценки по справедливой стоимости утверждают, что спра-

ведливая стоимость является субъективной, поскольку зачастую отсутствуют так называемые активные рынки, информация по сделкам недоступна, а сами сделки происходят с уникальными активами, рыночная стоимость которых существенно меняется исходя из различных факторов (срока использования, месторасположения, технического состояния, внешнего вида и т.д.). Кроме того, в России институт профессиональных оценщиков слабо развит, а уровень подготовки российских бухгалтеров не позволяет им самостоятельно производить оценку по справедливой стоимости, что отрицательно сказывается на качестве отчетности, даже если в ней будут отражены объекты инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости. Наконец, услуги по оценке объектов сами по себе недешевы и, возможно, не перекрывают выгоды от достоверного определения справедливой стоимости объектов.

Однако все эти доводы могут быть опровергнуты тем фактом, что объекты инвестиционной недвижимости изначально приобретаются с целью получения дохода, определяемого соотношением спроса и предложения на конкретную дату, которые явно не будут соответствовать первоначальной и тем более остаточной стоимости объекта. Иными словами, если целью приобретения актива является получение возможного дохода от роста справедливой стоимости, то нелогично учитывать и оценивать их по исторической стоимости, что, собственно, и вытекает из посылов МСФО. В результате большинство экономистов обоснованно рекомендуют вести учет объектов инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости.

Поэтому, если речь идет о российской организации, не применяющей требования МСФО, если организация самостоятельно принимает решение об обособленном учете объектов инвестиционной недвижимости в качестве отдельного вида активов, то логичным видится раскрытие информации о них именно по справедливой стоимости. В противном случае решение об обособленном учете инвестиционной недвижимости выглядит половинчатым и даже в какой-то степени нецелесообразным, поскольку оно, при явном повышении трудоемкости учета, будет не в полной мере направлено на повышение достоверности бухгалтерской отчетности.

Таким образом, профессиональное решение о выделении объектов инвестиционной недвижимости в отдельный актив логически предполагает их учет и раскрытие в отчетности по справедливой стоимости. В этой связи возникает очередной вопрос: как в российском учете отразить результаты изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости? Для ответа на поставленный вопрос обратимся к МСФО 40. Из его содержания следует, что результаты от изменения справедливой стоимости отражаются в отчете о прибылях и убытках. Их следует относить на чистую прибыль или убыток в тот период, когда они возникли. В отечественной же практике результаты переоценок внеоборотных активов отражаются на счетах учета добавочного капитала и прочих доходов и расходов в зависимости от того, в какую сторону была выполнена переоценка – в сторону дооценки или

уценки. Однако сальдо прочих доходов и расходов в конце года все равно будет списано на счет учета нераспределенной прибыли, а сальдо счета 83 «Добавочный капитал» списывается на счет 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» в части дооценки объекта основных средств, выбывающего в отчетном периоде. В бухгалтерской же отчетности результаты переоценки внеоборотных активов находят отражение по отдельной статье пассива баланса в составе собственного капитала. Их можно также отчасти увидеть в справочной информации к отчету о прибылях и убытках по строке «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода». В отчете об изменениях капитала предусмотрено отражение увеличения или уменьшения капитала за счет переоценки имущества как в части добавочного капитала, так и в части изменения нераспределенной прибыли (непокрытого убытка).

Таким образом, действующий в России порядок учета переоценки внеоборотных активов предполагает задействование показателей добавочного капитала и нераспределенной прибыли, что приводит к тому, что в балансе пользователи наглядно могут увидеть лишь результаты дооценки объектов, в то время как уценка отдельно не показывается, а, по сути, растворяется в показателе «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)». Возможно, такая ситуация приемлема для объектов основных средств и нематериальных активов, предназначенных для использования внутри организации в целях собственного производства или управления. Переоценивать такие объекты – это право, но не обязанность организации. Однако если мы говорим об инвестиционной собственности и о целесообразности ее обособленного учета и оценки по справедливой стоимости, то становится очевидным, что действующий порядок учета переоценки внеоборотных активов к ней не подходит: справедливая стоимость определяется не для того, чтобы ее растворять в совокупных показателях. Она есть важнейший индикатор прироста или снижения капитала организации, что, по нашему мнению, должно найти наглядное отражение в бухгалтерской отчетности.

В этой связи считаем целесообразным учитывать изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости не на счетах 83 «Добавочный капитал» и 91 «Прочие доходы и расходы», а непосредственно на счете 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)», к которому следует открыть соответствующий субсчет: 84 / «Изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости» и корреспондировать его с субсчетом 03 / «Объекты инвестиционной недвижимости» для отражения увеличения или уменьшения их справедливой стоимости на конец отчетного года. Сальдо по субсчету 84 / «Изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости» следует отражать в балансе по строке «Переоценка внеоборотных активов». Причем целесообразность использования счета 84 видится в том, что он по теории бухгалтерского учета является активно-пассивным и может иметь как кредитовое, так и

дебетовое сальдо, в отличие от счета 83, который может иметь только кредитовый остаток. Тогда в балансе увеличение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости будет характеризовать прирост капитала, а уменьшение (дебетовое сальдо по субсчету 84 / «Изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости») надлежит отражать в круглых скобках по аналогии с показателем непокрытого убытка организации.

По нашему мнению, такой порядок учета изменений справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости более информативен по сравнению с действующей практикой учета и отражения в отчетности результатов переоценки внеоборотных активов.

Проблемы порядка и способов определения справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости мы отдельно рассматривать не будем, поскольку они достаточно подробно освещены в специальной литературе. Заметим лишь, что какой бы способ расчета справедливой стоимости организация не выбрала (на основе подтвержденной рыночной информации независимым оценщиком или с учетом других факторов, определяемых характером собственности или отсутствием сопоставимой рыночной информации), предложенный в настоящей статье вариант учета ее изменений представляется более универсальным и адаптированным под понятия корректировок бухгалтерских показателей в сравнении с действующим порядком учета переоценки внеоборотных активов, поскольку отражение изменений справедливой стоимости инвестиционной недвижимости не обязательно является результатом их переоценки в традиционном ее понимании.

Подводя итоги исследованию проблем признания и методического обеспечения учета объектов инвестиционной недвижимости в российских организациях, необходимо еще раз подчеркнуть, что активное использование в отечественной хозяйственной практике объектов, обладающих всеми признаками инвестиционной недвижимости, объективно формирует потребность в их учете и раскрытии в бухгалтерской отчетности обособленно от объектов основных средств, используемых в основной деятельности, и от лизингового имущества.

В настоящей статье были выработаны рекомендации по отражению объектов инвестиционной недвижимости на счетах бухгалтерского учета, по их оценке, учету и раскрытию в отчетности изменений справедливой стоимости. Безусловно, мы сознаем, что вариант учета объектов инвестиционной недвижимости в качестве самостоятельного актива видится хоть и наиболее методологически правильным, но наименее привлекательным с практической точки зрения, поскольку требует от бухгалтерских работников самостоятельной разработки методического и технического обеспечения всего учетного процесса, начиная от формирования и утверждения форм первичной учетной документации, введения в рабочий план счетов дополнительных счетов (субсчетов), выбора методов первоначальной

и последующей оценки объектов инвестиционной недвижимости и заканчивая раскрытием информации о них в бухгалтерской отчетности. Даже если указанная работа и будет проведена силами самой организации или с привлечением услуг сторонних организаций и учет инвестиционной недвижимости будет вестись вне учета основных средств, то неизбежно увеличится количество разниц между бухгалтерским и налоговым учетом, в котором понятие объектов инвестиционной недвижимости отсутствует.

Тем не менее, цель обособленного учета объектов инвестиционной недвижимости, заключающаяся в существенном повышении достоверности бухгалтерской отчетности и инвестиционной привлекательности организации, видится важнее, чем рост трудоемкости бухгалтерского учета как средства ее достижения.

Список источников

1. Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01: приказ Минфина РФ от 24.10.2008г. №116н [текст].
2. Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению: приказ Минфина РФ от 31.10.2000г. №94н [текст].
3. Ганин Б.Г. Гармонизация ПБУ и МСФО в части оценки инвестиционной собственности [текст] / Б.Г. Ганин // Вестник БУПК. – 2006. – №4.
4. Грязева В.В. Инвестиционная недвижимость в МСФО-отчетности / В.В. Грязева // МСФО и МСА в кредитной организации. – 2011. – № 2.
5. Международные стандарты финансовой отчетности. – М.: Аскери-АССА, 2009.

METHODOLOGICAL GUIDELINES OF ACCOUNTING OF INVESTMENT PROPERTY IN RUSSIAN ORGANIZATIONS

Zabrodin Ivan Pavlovich,

Ph. D. of Economy, Associate Professor of the Chair of Accounting of Voronezh State University; svetlichna@mail.ru

Mokshina Kira Nikolayevna,

Lecturer of the Chair of Economic Analyses and Audit of Voronezh State University; mokshina@vsu.ru

The article explores the problems of recognition of investment property items as separate assets in Russian Accounting Standards. Suggestions how to include it in accounting records and financial statements are made and considered. Recommendations are made in the order of accounting of change in fair value of the investment property items in comparison with the effective procedure of reevaluation of fixed assets accounting.

Keywords: investment property, property, plant and equipment, fair value, re-evaluation, accounting, financial statements, IFRS.