

ИНВЕСТИЦИОННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ В НАЦИОНАЛЬНОЙ УЧЕТНОЙ ПРАКТИКЕ

*Сафонова И.В., к.э.н., доцент кафедры
«Бухгалтерский учет в коммерческих организациях»
ФГБОУ ВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской
Федерации»
e-mail: 20302000@mail.ru
Россия, Москва*

В настоящее время во всем мире к недвижимости, как классу инвестиционных активов, приковано внимание, как инвесторов, так и исследователей. Бизнесмены развитых стран рассматривают недвижимость, как актив, занимающий значительное место в инвестиционном портфеле. Количество инвесторов, стремящихся получить финансовую выгоду от данного типа операций на рынке, ежегодно возрастает.

В России недвижимость считается одним из самых надежных активов, особенно в крупных городах и мегаполисах, где регулярно растет не только спрос на недвижимость, но и цена. Для расширения национального рынка и привлечения потенциальных инвесторов необходимо реформировать уже сложившуюся систему нормативного регулирования в соответствии с требованиями современных реалий: наличие значительного рынка инвестиционной недвижимости диктует необходимость представления о ней достоверной отчетной информации всем заинтересованным лицам и выделения в качестве самостоятельной учетной единицы.

Согласно Российской системе бухгалтерского учета (далее РСБУ) такого актива как «инвестиционная недвижимость» на сегодняшний день не существует и, как следствие, пользователи финансовой отчетности не могут получить подобной информации. В Международных стандартах финансовой отчетности, признанных во всем мире, инвестиционная недвижимость представлена отдельной статьей в Отчете о финансовом положении

предприятия, и правила для ее отражения аккумулированы в МСФО 40 «Инвестиционное имущество».

В соответствии с МСФО 40, под инвестиционной собственностью понимается недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но: а) не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также б) не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Примерами объектов инвестиционной собственности являются:

- земля, предназначение которой является получение прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе;
- земля, дальнейшее предназначение которой пока не определено;
- здание, принадлежащее владельцу, которое предназначено для сдачи в аренду, посредством операционной аренды;
- здание, свободное в настоящее время, которое предназначено для сдачи в аренду по договорам операционной аренды;
- недвижимость на стадии строительства или реконструкции с целью использования в будущем как инвестиционного имущества.

В качестве статей, не являющихся объектами инвестиционной собственности и регулируемые другими стандартами, можно выделить:

- Недвижимость, которая предназначена для продажи в ходе хозяйственной деятельности (IAS 2 «Запасы»);
- Недвижимость, приобретаемая с целью использования в производстве или для торговли товарами, оказания услуг или административных нужд (IAS 2 «Запасы»);
- Недвижимость на стадии строительства или реконструкции с целью продажи в краткосрочной перспективе (IAS 16 «Основные средства»);

- Недвижимость, в процессе стройки или реконструкции по поручению третьих сторон (IAS 11 «Учет договоров на строительство»);
- Недвижимость, занятая владельцем (IAS 16 «Основные средства»);
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В системе международных стандартов, инвестиционное имущество признается в качестве актива только в тех случаях, когда:

- есть вероятность наличия будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- и есть возможность точно и надежно определить стоимость инвестиционной собственности.

Изучая экономическую сущность понятий «основные средства» и «инвестиционная собственность» в российской и международной практике и их соотношение, следует отметить что инвестиционная собственность является особым объектом. В отличие от основных средств, выступающих как активы, генерирующие денежные потоки в процессе их использования непосредственно самой организацией, инвестиционная недвижимость приносит выгоды без самоиспользования компанией. Отсюда следует и особый подход к ее управлению и к правилам учетного представления.

Наиболее близким в РСБУ по значению объектом учета на сегодняшний день являются доходные вложения в материальные ценности, учитываемые на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности». Согласно плану счетов к ним относят основные средства, предназначенные для предоставления организацией в аренду во временное использование с целью получения дохода.

Проанализируем сходства и различия между инвестиционным имуществом и доходными вложениями в материальные ценности (рис. 1).

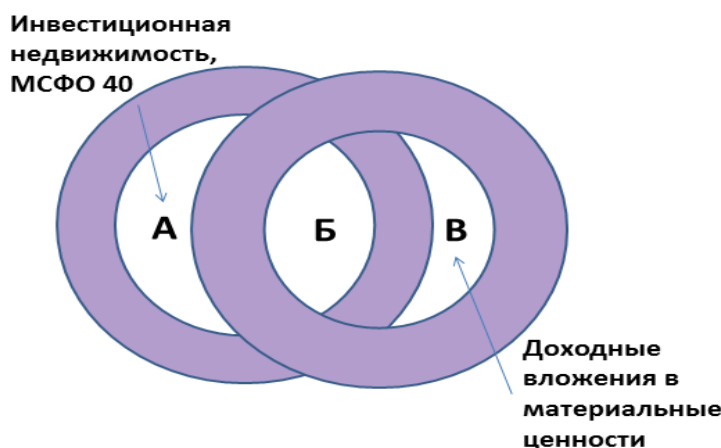


Рис. 1. Соотношение инвестиционной недвижимости (МСФО 40) и доходных вложений в материальные ценности (счет 03 План счетов)

В область А попадают объекты инвестиционной собственности (далее ИС), определенные в МСФО 40, и не являющиеся доходными вложениями в материальные ценности в соответствии с РСБУ. Таковыми являются земля и здания, находящиеся в распоряжении собственника или арендатора с целью получения дохода от прироста стоимости капитала (повышение стоимости объекта).

В область Б можно отнести объекты, одновременно являющиеся объектами инвестиционного имущества согласно МСФО 40 и доходными вложениями в материальные ценности согласно РСБУ, а именно земля и здания, имеющиеся у организации, целью которых является получение арендных платежей, т.е. предоставляемые в операционную аренду.

Область В - это объекты, являющиеся доходными вложениями в материальные ценности, но не являющиеся объектами инвестиционного имущества согласно МСФО 40: к объектам этой области относят оборудование и прочие объекты основных средств, без включения в группу зданий и земельных участков, а также другие ценности, имеющие материально-вещественную форму предоставляемые организацией во временное пользование с целью получения дохода. Согласно плану счетов данные материальные ценности должны учитываться на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности».

Как итог, доходные вложения в материальные ценности не могут соответствовать в полном объеме инвестиционной недвижимости, признанной в соответствии с МСФО. Счет 03 «Доходные вложения в материальные ценности» по сути является "производным" от счета 01 «Основные средства» с аналогичным порядком формирования стоимости и регулирования ПБУ 6/01. Кроме того, не стоит забывать тот факт, что объекты инвестиционной недвижимости, главным образом, отражаются в основных средствах, например, на субсчете «Основные средства, сданные в аренду» счета 01 «Основные средства». А счет 03 «Доходные вложения в материальные ценности» предназначен, прежде всего, для отражения лизинговых операций, то есть по договорам финансовой аренды.

Ниже представлена таблица различий между учетом инвестиционного имущества согласно МСФО и счетом-аналогом 03 (таблица 1).

Таблица 1. - Сравнительная характеристика МСФО и РСБУ в части учета инвестиционного имущества

| Критерий | МСФО (IAS) 40 "Инвестиционная недвижимость" | ПБУ 6/01 "Учёт основных средств", План счетов |
|---|---|--|
| 1. Объекты инвестиционной собственности | Земля, здания | Земля, здания + оборудование, транспортные средства, иные материальные ценности в аренде |
| 2. Признание инвестиционной собственности | Включение только объектов, представляемых в операционную аренду | Включение объектов, переданных третьим лицам по договорам операционной/финансовой аренды |
| 3. Методы оценки в учете | Оценка по справедливой стоимости | Оценка по первоначальной или восстановительной стоимости |

В отношении решения задачи учета инвестиционной недвижимости в РСБУ возможны различные варианты действий: принять в РСБУ полностью правила учета инвестиционной недвижимости МСФО; создать абсолютно новые правила учета инвестиционной недвижимости для РСБУ или

откорректировать правила учета инвестиционной недвижимости МСФО для РСБУ. Наиболее предпочтительным, на наш взгляд, является именно последний вариант, т.к. он позволяет актуализировать правила МСФО и сделать их более четкими. Вследствие вышесказанного очевидна необходимость разработки Проекта национального стандарта "Учет инвестиционной собственности", в котором должны быть четко определены правила признания, оценки и учета данных активов с учетом особенностей российской бизнес - среды и правового поля.

Для отражения инвестиционной недвижимости следует использовать модель учета по справедливой стоимости. Для пользователей, прежде всего, важна информация о том какие денежные потоки будут генерироваться объектами инвестиционной недвижимости. Главным становится необходимость сообщения пользователям информации о справедливой стоимости этого объекта, т.е. оценки рынком будущих выгод в нем содержащихся. Не случайно, поэтому для инвестиционной недвижимости предлагается в МСФО модель оценки по справедливой стоимости.

Организация обязана определять справедливую стоимость объектов инвестиционной собственности либо для их оценки (при выборе модели учета по справедливой стоимости), либо для раскрытия информации (при выборе модели учета по фактическим затратам). Рекомендуется, но не требуется, привлекать для определения справедливой стоимости инвестиционного имущества независимого оценщика, имеющего признанную профессиональную квалификацию, и актуальный опыт проведения оценки инвестиционного имущества подобной категории и того же местонахождения, что и оцениваемый объект.

На наш взгляд, целесообразно ввести новый счет бухгалтерского учета 06 «Инвестиционное имущество». Данный счет будет предназначен для обобщения информации о наличии и движении объектов инвестиционного имущества, предоставляемых организацией за плату во временное использование для получения дохода или прироста стоимости капитала.

Принятие к бухгалтерскому учету объектов инвестиционного имущества, а также изменение первоначальной стоимости их при ремонте и реконструкции отражается по дебету счета 06 "Инвестиционное имущество" в корреспонденции со счетом 08 "Вложения во внеоборотные активы".

Для учета выбытия объектов инвестиционного имущества, учитываемых на счете 06 "Инвестиционное имущество", к нему может быть открыт субсчет "Выбытие инвестиционного имущества". В дебет этого субсчета переносится стоимость выбывающего объекта, а в кредит - сумма накопленной амортизации. По окончании процесса выбытия остаточная стоимость объекта списывается со счета 06 на счет 91 "Прочие доходы и расходы". На рис. 2 представлена модель учета объектов инвестиционной собственности.

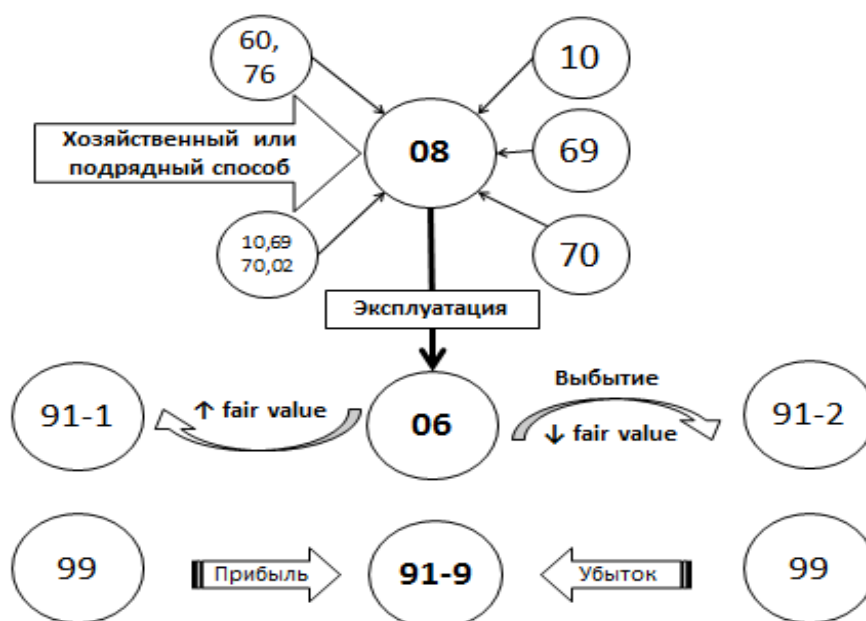


Рис 2. Модель учета объектов инвестиционного имущества.

По аналогии с МСФО, где информация об инвестиционной собственности раскрывается в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» по одноименной статье и в примечаниях к финансовой отчетности (IAS 1) «Предоставление финансовой отчетности», считаем необходимым в отечественном балансе включить строку, где будет отражено инвестиционное имущество, обособленное из состава основных

средств, что является очень важным решением для инвесторов (Табл.2). При этом требования к раскрытию информации должны различаться в зависимости от модели, выбранной для последующей оценки земли и зданий

Таблица 2. - Бухгалтерский баланс

| | | | | |
|--|--------------------------------------|--|--|--|
| | АКТИВ | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | |
| | Нематериальные активы | | | |
| | Результаты исследований и разработок | | | |
| | Нематериальные поисковые активы | | | |
| | Материальные поисковые активы | | | |
| | Основные средства | | | |
| | Инвестиционное имущество | | | |
| | Финансовые вложения | | | |
| | Отложенные налоговые активы | | | |
| | Прочие внеоборотные активы | | | |
| | Итого по разделу I | | | |

Раздельное отражение в балансе таких активов, как основные средства и инвестиционная собственность, послужит формированию более достоверной отчетности, полезной для пользователя.

Список литературы:

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество"[Текст]: (в ред. МСФО (IFRS) 13, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н).
2. Бабаева З.Ш. Инвестиционный процесс: направления развития и государственное регулирование.//Экономика и предпринимательство. 2014. № 4-1. С. 127-130.
3. Ганин Б.Г.- Учет и оценка инвестиционной собственности[Текст]:– Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Автореферат, май 2008г.
4. И.А. Варпаева - Инвестиции в недвижимость: Учет и раскрытие информации в отчетности по российским и международным стандартам.

[Текст]: – Нижегородский коммерческий институт – журнал “Международный бухгалтерский учет” №02,2011.

5. Н.В. Игнатова - Необходимость обособления инвестиционной недвижимости. [Текст]:– Саратовский государственный социально-экономический университет – “Всё для бухгалтера” №08, август 2008.
6. Л.И. Куликова – Модели учета инвестиционной недвижимости после первоначального признания в соответствии с МСФО (IAS) 40[Текст]:– Казанский (Приволжский) федеральный университет-«На пути к международным стандартам» №10(208) -2012 г.
7. Л.И. Малявкина, Е.А. Деменина - Идентификация инвестиционной недвижимости в российском бухгалтерском учете[Текст]:– Орловский Государственный Институт Экономики и Торговли – альманах “Научные записки Оред ГИЭТ” №1(4) - 2011 г.
8. <http://www.ifrs.org/Pages/default.aspx>
9. base.consultant.ru