

## ПРОБЛЕМИ ОЦІНКИ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ ЗА НАЦІОНАЛЬНИМИ І МІЖНАРОДНИМИ СТАНДАРТАМИ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ

В зв'язку з поступовою інтеграцією України до Європейської спілки, а також її виходом на міжнародний ринок, пожевляється перехід національних стандартів ведення обліку та формування фінансової звітності на міжнародні. Ці процеси не обійшли стороною і облік інвестиційної нерухомості.

Не зважаючи на нормативне регулювання у вигляді Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість» (далі – П(С)БО 32) та Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 40 «Інвестиційна нерухомість» (далі – МСБО 40), не можна впевнено стверджувати, що забезпечено цілковиту ясність щодо ключових питань обліку даного об'єкту – одного з найпроблемніших видів необоротних активів.

Одним із ключових питань постає оцінка об'єктів інвестиційної нерухомості та відображення її впливу на показники фінансової звітності. Актуальність розгляду цієї проблеми постає в тому, що існує суттєва різниця в наданні рекомендацій щодо оцінки інвестиційної нерухомості за національними та міжнародними стандартами. Зважаючи на недостатню розвиненість ринку інвестиційної нерухомості в Україні, а також на ряд проблем в податковому обліку, що виникають при обранні тієї чи іншої моделі оцінки, постає питання: то за якою вартістю відображати: справедливою чи первісною?

Перш за все, необхідно зазначити, що обидва положення регламентують наступні методи оцінки інвестиційної нерухомості:

1. за справедливою вартістю – п. 16 П(С)БО 32 та п. 33 МСБО 40;
2. за первісною вартістю (собівартістю) – п. 16 П(С)БО 32 та п. 56 МСБО 40.

Зокрема, п. 31 МСБО 40 підкреслює наступне: «Малоймовірно, що заміна моделі справедливої вартості на модель оцінки за собівартістю приведе до більш достовірного подання» [1]. Тобто, попри однакові рекомендації існує певна різниця: міжнародний стандарт віддає перевагу підходу до оцінки за справедливою вартістю.

Якщо суб'єктом господарювання було обрано оцінку за справедливою вартістю, то на кожну дату балансу сума зміни справедливої вартості інвестиційної нерухомості відобразиться у складі іншого операційного доходу або інших витрат від операційної діяльності відповідно, згідно до п. 22 П(С)БО 32 або [2], згідно п. 62 МСБО 40, визнається як чистий прибуток або збиток [1].

У п. 32 МСБО 40 детально розглянуто питання оцінки інвестиційної нерухомості: заохочується (але не вимагається), щоб суб'єкт господарювання визначав справедливу вартість об'єкту за допомогою кваліфікованого незалежного оцінювача [1]. В П(С)БО цьому питанню уваги не приділено.

П. 55 МСБО 40 передбачає застосування оцінки за справедливою вартістю, якщо вона використовується для об'єкта нерухомості, аж до його вибуття, «навіть якщо зіставні ринкові операції стають менш частими або ринкові ціни стають не такими доступними» [1]. Іншими словами, навіть за умови виникнення ситуацій ускладнюючих, процес визначення справедливої вартості, міжнародним стандартом передбачено продовження використання даної моделі. В той самий час п. 17 П(С)БО 32 рекомендує використовувати модель справедливої вартості лиш до того моменту, поки є можливість достовірно визначити справедливу вартість [2].

Крім того, обліком за справедливою вартістю (пріоритетний для МСФЗ) передбачено, що інвестиційна нерухомість відображається у фінансовій звітності за справедливою вартістю і нарахування амортизації в цьому випадку не здійснюється. Звідси, на думку Кирицьцевої Г.Л., впливає декілька можливих проблем при відображенні такої інвестиційної нерухомості в податковому обліку:

1. не визначено порядок обліку витрат на придбання інвестиційної нерухомості;
2. спірна участь балансової вартості інвестиційної нерухомості у розрахунку 10%-вого ліміту на ремонт [3].

Як стверджує Супрунова І.В., в умовах слабкого розвитку ринку нерухомості в Україні, «обмеженості доступу до інформації про ринкові трансакції з такими об'єктами» виникає необхідність обґрунтування доцільності здійснення оцінки інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю [4, с.280]. Попри це, у наукових колах досі не сформовано остаточну думку, щодо доречності застосування оцінки інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю в нашій країні.

Якщо ж суб'єктом господарювання було обрано оцінку за первісною вартістю (собівартістю), то на дату балансу фінансовій звітності вартість інвестиційної нерухомості відображається за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням витрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення, що визнаються відповідно до П(С) БО 28 [5, с. 868].

Відповідно до п. 10 П(С)БО 32, до первісної вартості інвестиційної нерухомості включається:

1. суми, що сплачують постачальникам та підрядникам за виконання будівельно-монтажних робіт (без непрямих податків);
2. реєстраційні збори, державне мито та аналогічні платежі, що здійснюються у зв'язку з отриманням прав на інвестиційну нерухомість;
3. суми непрямих податків у зв'язку з придбанням (створенням) інвестиційної нерухомості (якщо вони не відшкодовуються);
4. юридичні послуги, комісійні винагороди, пов'язані з придбанням інвестиційної нерухомості;

5. інші витрати, безпосередньо пов'язані з придбанням та доведенням об'єктів інвестиційної нерухомості до стану, у якому вони придатні для використання [2].

У ситуації, коли підприємство обирає модель оцінки за первісною вартістю (собівартістю) через неможливість визначення справедливої вартості, інвестиційна нерухомість у подальшому переоцінці не підлягає.

Виходячи з загального положення та опираючись на сукупність усіх фактів, можемо сформулювати наступні висновки:

1) оцінка інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю актуальна для суб'єктів господарювання, що складають фінансову звітність за міжнародними стандартами (емітенти цінних паперів, які допущені до торгівлі ними, учасники фондового ринку, інститути спільного інвестування та ін.), оскільки ця модель переважає у міжнародній практиці;

2) вибір методу оцінки інвестиційної нерухомості за первісною вартістю (собівартістю) є більш доцільним для складання рядовими юридичними особами, що діють на території України, оскільки, як було раніше зазначено, визначення справедливої вартості викликає труднощі у зв'язку з недостатнім розвитком ринку нерухомості, до того ж, модель первісної вартості (собівартості) має документальне підтвердження та не вимагає значну кількість припущень.

#### **Список використаної літератури:**

1. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 40 (МСБО 40) "Інвестиційна нерухомість" [Електронний ресурс] // 01.01.2012. – 2000. – Режим доступу до ресурсу: [http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929\\_026](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_026).

2. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 "Інвестиційна нерухомість" [Електронний ресурс] // Редакція від 10.01.2012. – 2007. – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07>.

3. Кирейцев Г. Л. Під прицілом інвестиційна нерухомість: МСФЗ і податковий облік [Електронний ресурс] / Г.Л. Кирейцев. – 2014. – Режим доступу до ресурсу: <https://uteka.ua/ua/publication/commerce-12-msfo-28-pod-pricelom-investicionnaya-nedvizhimost-msfo-i-nalogovuj-uchet>.

4. Супрунова І.В. Визнання та оцінка інвестиційної нерухомості в бухгалтерському обліку / І.В. Супрунова // Міжнародний збірник наукових праць. – 2015. – № 1 (16). – С. 273–283.

5. Пилипенко С.М. Інвестиційна нерухомість: проблеми обліку / С.М. Пилипенко, У.П. Новак, С.Є. Шутка. // Глобальні та національні проблеми економіки. – 2017. – №17. – 940 с.