

## ТРАНСФОРМАЦІЯ ОБЛІКУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ ЗА НАЦІОНАЛЬНИМИ ТА МІЖНАРОДНИМИ СТАНДАРТАМИ

Сьогодні Україна досить активно рухається в напрямку прийняття Міжнародних стандартів фінансової звітності, впровадження яких, як вважає більшість науковців, зробить звітність вітчизняних підприємств більш зрозумілою та зіставною для іноземних користувачів, а також призведе до розширення міжнародної співпраці. На наш погляд, для успішного впровадження МСФЗ у вітчизняну облікову практику, перш за все, необхідно з'ясувати відмінності в обліку за міжнародними та національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку, що й обумовлює актуальність даного дослідження.

Достовірне розкриття фінансового стану будь-якого підприємства неможливе без належної оцінки та обліку об'єктів нерухомості, що здебільшого характеризуються великою вартістю та різними варіантами їх використання. Виділення інвестиційної нерухомості дає можливість для більш детального та достовірного розкриття показників фінансової звітності, виходячи зі змісту господарських операцій та активів, що беруть участь у них. [4]

У п. 8 МСБО 40 наведено приклади інвестиційної нерухомості. Найбільш поширений приклад – нерухомість, задана в операційну оренду. [2]

Відповідно до п. 4 П(С)БО 32 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. [1]

**Моделі оцінки інвестиційної нерухомості.** МСБО 40 на відміну від П(С)БО 32 віддає перевагу підходу до оцінки за справедливою вартістю. Так, п. 31 МСБО 40 підкреслює малоймовірність того, що «заміна моделі справедливої вартості на модель оцінки за собівартістю призведе до більш відповідного подання». [3]

**Припинення застосування моделі справедливої вартості** МСБО 40 передбачає застосування моделі справедливої вартості, якщо її стали використовувати для об'єкта нерухомості, аж до його вибуття. П(С)БО 32 (п. 17) рекомендує використовувати модель справедливої вартості до того моменту, поки є можливість достовірно визначити справедливу вартість.

**Відображення в обліку вартості основних засобів, які передаються в оренду разом з інвестиційною нерухомістю.** За МСБО 40 кондиціонери, меблі, ліфти, які встановлені на об'єкті оренди, входять до його вартості (у орендодавця) і окремо не обліковуються як об'єкти основних засобів. У П(С)БО 32 меблі (на відміну від ліфтів та кондиціонерів) рекомендовано обліковувати окремо від об'єкту нерухомості. [3]

**Незалежна оцінка об'єкта інвестиційної нерухомості.** У основах для висновків до МСБО 40 досить детально розглянуто питання незалежної оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості і випадків, коли неможливо достовірно визначити справедливу вартість об'єкта нерухомості. У П(С)БО 32 цьому питанню уваги не приділено.

**Відображення в обліку збільшення та зменшення балансової вартості нерухомості.** Згідно п. 62 МСБО 40 збільшення або зменшення балансової вартості інвестиційної нерухомості визнається як чистий прибуток або збиток. У П(С)БО 32 (п. 22) сказано, що «сума збільшення або зменшення справедливої вартості інвестиційної нерухомості на дату балансу відображається у складі іншого операційного доходу або інших витрат операційної діяльності відповідно». [3]

Таким чином, у певних випадках національні стандарти надають більш детальні рекомендації щодо віднесення доходів і витрат до відповідного центру. Проведене дослідження, а саме порівняння, показало певну невідповідність підходів до бухгалтерського обліку за МСФЗ та НП(С)БО. Ці розбіжності створюють часткові прогалини між П(С)БО та МСФЗ, що мають значний вплив на кінцеві результати обох систем бухгалтерського обліку.

Враховуючи, що між НП(С)БО та МСФЗ існує багато розбіжностей, складена відповідно до НП(С)БО та підтверджена аудитором фінансова звітність, з точки зору іноземного інвестора, може викривляти реальний фінансовий стан підприємства. Порушені в статті питання не є вичерпними й потребують доповнень, змін, уточнень та конкретизації.

На наш погляд саме ретельне та поступове вивчення МСБО 40 може забезпечити полегшення його застосування на практиці. Вирішення зазначених питань дозволить у подальшому більш достовірно відображати такі активи у фінансовій звітності, сформувані відповідні методичні рекомендації щодо їх обліку та підвищити ефективність управління ними.

### Список використаної літератури:

1. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість», [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07>
2. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 40 «Інвестиційна нерухомість» : // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/929\\_026](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/929_026)
3. <http://biznesinalogi.com/analiz-vidminnostej-obliku-investicijnoi-neruxomosti-za-nacionalnimi-psbo-vid-obliku-zamsfz-porivnyannya-msbo-40-ta-psbo-32/>
4. <http://oaji.net/articles/2016/727-1472218389.pdf>