

Коваль Л.В.,
к.е.н, доцент кафедри бухгалтерського обліку
Вінницького національного аграрного університету, м. Вінниця

ПОНЯТТЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Поліпшення інвестиційного клімату країни є першочерговим завданням держави. У 2018 р. спостерігається інвестиційна зацікавленість та поживлення ринку нерухомості України.

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 в процесі звичайної діяльності. Відповідно до П(С)БО 32 основні засоби, які обліковуються у власника, залежно від мети використання поділяють на інвестиційну та операційну нерухомість. Операційна нерухомість - власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою використання для виробництва, або постачання товарів чи надання послуг, або ж в адміністративних цілях. З метою бухгалтерського обліку не вважається інвестиційною нерухомістю:

1. Операційна нерухомість, а також нерухомість, що утримується для використання у майбутньому як операційна нерухомість.

2. Нерухомість, що утримується з метою продажу за умов звичайної господарської діяльності.

3. Нерухомість, що будується або поліпшується за дорученням третіх сторін.

4. Нерухомість, що перебуває в процесі будівництва або поліпшення з метою використання у майбутньому як інвестиційна нерухомість.

5. Нерухомість, що надана в оренду іншому суб'єкту господарювання на умовах фінансової оренди.

За визначенням МСБО 40, інвестиційна нерухомість – це нерухомість (земля, будівля, частина будівлі або сукупність землі та будівлі), яка використовується:

- Для збільшення вартості капіталу;
- Для здавання в оперативну оренду;
- Для обох вищезазначених цілей.

Інвестиційна нерухомість може належати компанії на правах власності або бути отримана за договором фінансової оренди.

Для відокремлення інвестиційної нерухомості від основних засобів МСБО 40 вводить таке поняття, як «нерухомість, зайнята власником» - це нерухоме майно, що знаходиться у розпорядженні власника (або орендаря за договором фінансового лізингу), і яке використовується ним або у виробництві, або при реалізації товарів чи послуг, або з адміністративною метою. Отже, нерухомість, яка переважно зайнята власником, обліковуються як основні засоби (за МСБО 16), а нерухомість, яка переважно не зайнята власником, як інвестиційна нерухомість (за МСБО 40).

При наявності ознак, за яких об'єкт основних засобів може бути віднесеним і до операційної нерухомості, і до інвестиційної нерухомості, підприємство розробляє критерії щодо їх розмежування. У якості основних критеріїв для ідентифікації об'єктів інвестиційної нерухомості можна використовувати: - визнання лише земельних ділянок та будівель інвестиційної нерухомості; - чіткість визначення форми оренди (операційна або фінансова): здачі землі або будівлі в операційну оренду іншій компанії може бути визнана інвестиційною нерухомістю, а у випадку фінансової оренди - ні (регулюється П(С)БО 14 "Оренда"; - визнання земельних ділянок та (або) будівель, що отримані орендаром та здаються ним в суборенду, як інвестиційної нерухомості; - закріплення відсотка частки інвестиційної нерухомості в загальній площі об'єкта. Як й інші складові необоротних активів, інвестиційна нерухомість визнається активом, якщо існує ймовірність того, що підприємство отримає в майбутньому від її використання економічні вигоди у вигляді орендних платежів та / або збільшення власного капіталу, та її первісна вартість може бути достовірно визначена. Особливістю інвестиційної нерухомості є те, що вона генерує грошові потоки в значній мірі незалежно від інших активів підприємства.