

УДК 338.242

*Журова И.В., преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная  
академия», Республика Беларусь*

**УЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ: СХОДСТВА И РАЗЛИЧИЯ  
С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ  
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

*Журова И.В., викладач  
УО «Білоруська державна сільськогосподарська академія»,  
Республіка Білорусь*

**ОБЛІК ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ  
В РЕСПУБЛІЦІ БІЛОРУСЬ: СХОЖІСТЬ І ВІДМІННІСТЬ  
З МІЖНАРОДНІ СТАНДАРТИ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

*Iryna Zhurava, teacher  
EE «Belarusian State Agricultural Academy»,  
Republic of Belarus*

**THE ACCOUNTING OF INVESTMENT REAL ESTATE IN  
REPUBLIC OF BELARUS: SIMILARITIES AND DISTINCTIONS  
WITH INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS**

**АНОТАЦІЯ.** В статті автором розглянуто основні питання, що стосуються обліку інвестиційної нерухомості в Республіці Білорусь у рамках нормативно-правових актів прийнятих в умовах переходу національної системи бухгалтерського обліку на Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ). Проведено аналіз методики оцінки інвестиційної нерухомості в відповідності з міжнародними стандартами і їх білоруськими аналогами. На основі проведеного дослідження зроблено висновок про те, що, незважаючи на зовнішнє схожість білоруського законодавства з обліку інвестиційної нерухомості, в ньому все ще існують відмінності з аналогічними положеннями МСФЗ.

**КЛЮЧОВІ СЛОВА:** інвестиційна нерухомість, визнання, первинна і наступна оцінка, нерухомість, справедлива вартість.

**АНОТАЦІЯ.** У статті автором розглянуто основні питання, що стосуються обліку інвестиційної нерухомості в Республіці Білорусь у рамках нормативно-правових актів прийнятих в умовах переходу національної системи бухгалтерського обліку на Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ). Проведено аналіз методики оцінки інвестиційної нерухомості відповідно до міжнародних стандартів і їх білоруськими ана-

логами. На підставі проведеного дослідження зроблено висновок про те, що, незважаючи на удавану подібність білоруського законодавства з обліку інвестиційної нерухомості, в ньому все ще існують відмінності з аналогічними позиціями МСФЗ.

**КЛЮЧОВІ СЛОВА:** інвестиційна нерухомість, визнання, первісна і подальша оцінка, нерухомість, справедлива вартість.

**ANNOTATION.** In article the author considered the main questions concerning the accounting of investment real estate in Republic of Belarus within the normative legal acts adopted in the conditions of transition of national system of accounting to the International Financial Reporting Standards (IFRS). The analysis of a technique of an assessment of investment real estate according to the international standards and their Belarusian analogs is carried out. On the basis of the conducted research the conclusion that, despite the showing similarity of the Belarusian legislation according to the accounting of investment real estate, in it still there are distinctions with similar positions of IFRS is made.

**KEYWORDS:** investment real estate, recognition, initial and subsequent assessment, real estate, fair value.

Расширение интеграции Республики Беларусь в мировую экономику требует сближения национальной системы бухгалтерского учета с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО). Одной из главных причин перехода белорусских компаний на Международные стандарты финансовой отчетности является возможность выхода на мировые финансовые рынки. Также применение МСФО позволяет обеспечить управляющих менеджеров компаний информацией, которая значительно повышает эффективность процесса управления, дает возможность грамотно общаться с акционерами, инвесторами, укрепляет систему корпоративных отношений

С учетом того что в современных условиях организации для получения максимальной прибыли от результатов своей деятельности стали шире использовать передачу неиспользуемых в текущей деятельности объектов недвижимости в аренду, возникла необходимость отражения в финансовой отчетности данных объектов, которые регулируются МСФО 40 «Инвестиционная собственность». Стандартом для определения данных объектов выделено понятие инвестиционного имущества.

Утверждение и вступление в силу с 1 января 2013 г. Инструкции по бухгалтерскому учету инвестиционной недвижимости, утвержденной постановлением Минфина РБ от 30.04.2012 № 25

(далее — Инструкция) стало очередным шагом реформирования бухгалтерского учета в Республике Беларусь. В инструкции определены основные понятия, касающиеся инвестиционной недвижимости, а также основные методологические основы организации бухгалтерского учета данного вида активов.

Так, инструкцией определено, что к инвестиционной недвижимости относятся земельные участки, здания, сооружения, изолированные помещения, машино-места, находящиеся в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении организации, которые сданы другим лицам в аренду.

Для включения недвижимого имущества в объекты инвестиционной недвижимости необходимо его соответствие следующим факторам:

- 1) оно должно быть сдано в аренду;
- 2) организация предполагает получить экономические выгоды, связанные с недвижимым имуществом;
- 3) стоимость недвижимого имущества может быть достоверно определена.

Как следует из выше приведенного, ключевым моментом для идентификации недвижимости в качестве инвестиционной является цель приобретения — получение инвестиционного дохода. Если недвижимость приобретается с целью использования в производстве или для торговли товарами, оказания услуг или административных нужд, то такое имущество классифицируется как основные средства.

Условием признания инвестиционной недвижимости, как и любого другого актива, является возможность надежной оценки ее первоначальной стоимости. На первоначальную оценку инвестиционного имущества влияет способ его приобретения.

Первоначальная стоимость приобретенной инвестиционной недвижимости определяется в сумме фактических затрат на ее приобретение, включая: стоимость приобретения инвестиционной недвижимости; проценты по кредитам и займам; затраты на услуги других лиц, связанные с приведением инвестиционной недвижимости в состояние, пригодное для использования; иные затраты, непосредственно связанные с приобретением инвестиционной недвижимости и приведением ее в состояние, пригодное для использования.

Если инвестиции в такого рода имущество представляют собой себестоимость недвижимости, сооруженной собственными силами,

то первоначальная стоимость равна сумме фактических прямых и распределяемых переменных косвенных затрат на ее создание.

Первоначальная стоимость инвестиционной недвижимости, полученной при исполнении товарообменных операций, определяется исходя из учетной стоимости отгруженных товаров или иных активов, определяемой в порядке, установленном законодательством.

Несмотря на схожесть национального законодательства по учету инвестиционной недвижимости с международными стандартами финансовой отчетности между ними все еще остаются некоторые различия, касающиеся главным образом последующих методов оценки таких объектов. Так в соответствии МСФО 40 для последующей оценки объектов инвестиционной недвижимости после признания их в качестве активов предприятие должно выбрать модель учета по фактическим затратам либо модель учета по справедливой стоимости. Основной отличительной особенностью международного стандарта в этом случае является использование для оценки объекта инвестиционной недвижимости справедливой стоимости.

Понятие справедливой стоимости широко используется в МСФО, причем международные стандарты позволяют использовать в учете оценку по справедливой стоимости практически всех финансовых инструментов, числящихся на балансе организации, за исключением дебиторской задолженности и займов, а также долговых инструментов, удерживаемых до погашения, а также тех справедливую стоимость, которых невозможно определить. Несмотря на широкое использование справедливой стоимости в МСФО в национальной системе бухгалтерского учета данное понятие не используется.

Основные принципы касающиеся применения справедливой стоимости определены МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», в котором приведено определение справедливой стоимости, раскрыты особенности оценки нефинансовых активов и обязательств, рассмотрен вопрос определения справедливой стоимости при первоначальном признании финансовых инструментов, охарактеризованы методы оценки справедливой стоимости и приведены требования к раскрытию информации.

Согласно МСФО 13 справедливая стоимость — это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

В качестве справедливой стоимости обычно выступает рыночная стоимость, так как, исходя из выше данного определения, справедливая стоимость — это наиболее вероятная цена, действующая на рынке по состоянию на отчетную дату. Иначе говоря, это наилучшая цена, на которую может рассчитывать продавец, и наиболее выгодная цена, на которую может рассчитывать покупатель.

Наилучшим подтверждением справедливой стоимости, как правило, являются действующие на активном рынке цены на аналогичное имущество, расположенное на той же территории, находящееся в том же состоянии, и на которое распространяются схожие условия аренды и прочих договоров. Однако если такая информация не доступна, то организация должна привлечь дополнительные сведения (альтернативные оценки). Например, данные о наиболее близких по времени ценах на других активных рынках, скорректированные с учетом любых изменений экономических условий после даты заключения сделок по этим ценам.

Предполагается, что организация всегда может определить справедливую стоимость с достаточной степенью вероятность. Тем не менее, встречаются исключительные случаи, когда в момент принятия к учету объекта инвестиционной недвижимости становится очевидным, что организация не может достоверно определить справедливую стоимость инвестиционной недвижимости. Например, отсутствует активный рынок для данного объекта, данные альтернативных оценок также не надежны.

При отсутствии действующих цен на активном рынке предприятие учитывает информацию из таких источников, как:

- действующие цены на активном рынке других видов недвижимости, в другом состоянии или на другой территории (либо недвижимости, на которую распространяются другие условия договоров аренды и других договоров), скорректированные с учетом этих различий;

- наиболее близкие по времени цены на менее активных рынках, скорректированные с учетом изменений экономических условий после даты заключения сделок по этим ценам;

- прогнозы дисконтированных денежных потоков исходя из достоверных оценок будущих денежных потоков, в основе которых лежат условия действующих договоров аренды и других контрактов, а также, когда это возможно, данные из внешних источников (например, действующие тарифы на аренду аналогичной недвижимости на той же территории). При этом используют-

ся коефіцієнти дисконтирования, отражающие оцениваемую рынком степень неопределенности в отношении размера и сроков поступления денежных потоков.

Если различные источники дают разные оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, предприятие самостоятельно определяет причины расхождений для получения наиболее надежной оценки справедливой стоимости.

Таким образом, оправданным применение справедливой стоимости является при наличии полной и доступной информация о рынке.

Применение справедливой стоимости для последующей оценки инвестиционной недвижимости в нашей стране влечет за собой больше рисков, нежели пользы для предприятий собственников такого имущества. Связано это, прежде всего с тем, что данная процедура требует вынесения субъективных оценок и профессионального суждения. А это в свою очередь может привести к ошибкам и злоупотреблениям с отчетностью.

Проведенное исследование показало, что, несмотря на имеющее сходство бухгалтерского учета инвестиционной недвижимости в Республике Беларусь с Международными стандартами финансовой отчетности, между ними все еще существуют некоторые различия. Дальнейшее сближение национальной системы бухгалтерского учета с международными стандартами требует совершенствования белорусского законодательства, и прежде всего выделения такого понятия как «справедливая стоимость».

### ***Литература***

1. Инструкции по бухгалтерскому учету инвестиционной недвижимости: Постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 30.04.2012 № 25 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь — 2013. — № 8/27671.

### ***Reference***

1. Instruksii po buhgalterskomu uchetu investitsionnoy nedvizhimosti: Postanovleniem Ministerstva finansov Respubliki Belarus ot 30.04.2012 № 25 // Natsionalnyiy reestr pravovyih aktov Respubliki Belarus. — 2013. — № 8/27671.

Статтю подано до редакції 10.03.15 р.