

## МОДЕЛИ УЧЕТА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОМ И МЕЖДУНАРОДНОМ УЧЕТЕ

*В.П. Сиднева, канд. экон. наук, доц.*

*Финансовый университет при правительстве Российской Федерации, Россия*

Одним из важных индикаторов уровня развития экономики любой страны является состояние рынка инвестиционной недвижимости. В России в последние годы рынок недвижимости успешно развивается. Наличие значительного рынка инвестиционной недвижимости требует ее детального научного исследования. Согласно Российской системе бухгалтерского учета (РСБУ) отдельные требования для учета и отражения в отчетности инвестиционного имущества не предусмотрены. Однако в Международных стандартах финансовой отчетности, на основании которых реформируется национальная система учета, инвестиционная недвижимость представлена отдельной статьей в Отчете с финансовым положением компании, и правила для ее отражения описаны в МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» [1]. По российским правилам ведения бухгалтерского учета и формирования индивидуальной бухгалтерской отчетности такие объекты классифицируются как объекты основных средств и учитываются в соответствии с ПБУ 6/01 «Учет основных средств». Наиболее близким к инвестиционному имуществу России в РСБУ по значению объектом учета 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 компанией в аренду во временное использование с целью получения дохода. 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 «Учет основных средств».

На наш взгляд, в результате таких различий пользователи отчетности, подготовленной в формате РСБУ, не получают необходимых данных об объектах инвестиционной недвижимости.

Инвестиционная недвижимость в соответствии с МСФО 40 характеризуется как «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 не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности» [1]. В стандарте также введен термин «недвижимость, занимаемая владельцем», это - «недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансо-

вой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях». Недвижимость, занимаемая владельцем, учитывается аналогично объектам основных средств, и в отчете о финансовом положении она включается в состав основных средств. Инвестиционная недвижимость в отличие от основных средств компанией не используется, а эксплуатируется другими хозяйствующими субъектами, либо находится в ожидании будущей продажи, ожидаемой более чем через год (например, земля). Так как доход, который компания получит от инвестиционной недвижимости, во многом зависит от рыночной конъюнктуры (в случае продажи и сдачи в аренду), а также от эффективности использования его арендатором (в случае сдачи в аренду), то первоначальная и балансовая стоимости этой недвижимости не содержат в себе существенной ценности для пользователя отчетности, равно как и для менеджеров компании. Справедливая стоимость в данном случае становится более важной оценкой инвестиционной недвижимости, дающая пользователю информацию о возможных будущих выгодах, которые можно будет получить от этой недвижимости [2]. Показатель прироста (снижения) ее справедливой стоимости согласно МСФО немедленно признается в прибылях/убытках, т.е. признается виртуальный (нереализованный) результат, подобно тому, как это делается в отношении инвестиций, представленных ценными бумагами, измеряемыми по справедливой стоимости через прибыль/убыток (в качестве еще одного варианта допустимо правилами МСФО 40 «Инвестиционное имущество» использовать историческую модель оценки результата, но этот вариант, на наш взгляд, плохо отражает экономическую сущность инвестиционной недвижимости).

Следует отметить, что инвестиционное имущество как актив существенно отличается от объектов основных средств, поскольку экономические выгоды, заключенные в одинаковых внешне активах, предполагается получать по-разному. Экономическая сущность инвестиционного имущества заключается в том, что этот объект приносит экономические выгоды без использования его самой компанией, отсюда следует и особый подход к управлению им и к правилам его учетного представления [4]. Основное отличие инвестиционной недвижимости от основных средств состоит в том, что объекты инвестиционной недвижимости компания сама непосредственно не использует, а получает доход либо от других сторон, которые либо их используют, либо получают доход от продажи данных объектов. Соответственно для пользователей, прежде всего, важна информация о том, какие денежные потоки будут генерироваться объектами инвестиционной недвижимости. Поэтому необходимо сообщить пользователям информацию о справедливой стоимости этого объекта, т.е. об оценке рынком содержащихся в нем будущих выгод [3]. Не случайно, поэтому для инвестиционной недвижимости предлагается в МСФО модель оценки по справедливой стоимости. МСФО разрешает и оценку инвестиционного имущества по исторической стоимости, но и в этом случае оценка справедливой стоимости должна осуществляться для раскрытия информации в примечаниях к финансовой отчетности.

Отсутствие специальных требования к учету инвестиционной недвижимости в России приводит к некоторому искажению учетной информации. В ПБУ 6/01 «Учет основных средств» установлены следующие условия признания объекта в качестве основного средства: «Объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд компании либо для предоставления компанией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование». То есть, российские нормативные акты по бухгалтерскому учету содержат одинаковые требования к учету разных по сути бухгалтерских объектов, что ограничивает полезность учетной информации. С целью повышения качества информации, формирующейся в системе российского учета и отчетности, целесообразно привести в соответствие действующие бухгалтерские правила и практику учета инвестиционного имущества в соответствии с требованием достоверного отображения финансового положения и результатов операций компаний на основе изучения зарубежной практики учета и представления в отчетности инвестиционного имущества.

Обобщением существующих в национальных системах правил учета и отчетности инвестиционной недвижимости является МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество». До принятия данного стандарта бухгалтерский учет инвестиций в недвижимость регулировался национальными стандартами бухгалтерского учета. Хотя учет в каждой из юрисдикций стличается, применялась либо модель учета первоначальной стоимости недвижимости, либо модель переоценки. Если выбиралась модель переоценки, то переоцененной стоимостью обычно признавалась справедливая стоимость на дату переоценки, а изменения стоимости в результате переоценки, признавались в составе капитала. Модель учета инвестиционного имущества по справедливой стоимости с отражением ее изменений в составе прибыли (убытка) не применялась в мире до принятия МСФО 40 «Инвестиционная недвижимость».

В соответствии с МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество», первоначальная оценка инвестиционного имущества должна производиться на основе фактических затрат, связанных с приобретением, строительством или сооружением. При приобретении инвестиционной недвижимости с отсрочкой платежа на период, превышающий обычные условия коммерческого кредитования, ее себестоимость является эквивалент цены при условии немедленного платежа денежными средствами на дату признания. Разница между исходной и дисконтированной величинами признается расходами по процентам за отсрочку и включается в расходы периода в течение срока коммерческого кредита. При приобретении в результате обмена, его первоначальной оценкой будет справедливая стоимость, кроме случаев, когда мена лишена коммерческого содержания и справедливая стоимость ни полученного объекта, ни переданного актива не может быть достоверно определена. В таких ситуациях первоначальной оценкой будет величина балансовой стоимости передаваемого актива.

Для последующего измерения инвестиционной недвижимости МСФО (IAS) 40 "Инвестиционное имущество» в качестве общего подхода предлагает компаниям выбрать одну из моделей учета: справедливую или первоначальную стоимость. Исключением из приведенного правила является отражение объектов инвестиционной собственности, арендуемых на условиях операционной аренды. Для последующей оценки такого имущества в соответствии с МСФО (IAS) 40, всегда должна применяться справедливая стоимость. Стандарт требует оценивать справедливую стоимость инвестиционной собственности при любой учетной политике, так как в случае выбора модели учета по первоначальной стоимости в примечаниях к финансовой отчетности необходимо отразить информацию о ее справедливой стоимости.

На практике, подавляющее большинство, применяемых МСФО, учитывают свои инвестиции в недвижимость по справедливой стоимости. [2, 5]. После разработки и принятия в 2000 г. в системе МСФО стандарта по учету инвестиционной недвижимости многие страны начали внедрять в свои национальные стандарты требования МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество». В настоящее время требования к учету инвестиционной недвижимости, адекватные МСФО (IAS) 40 применяют многие страны [3], которые либо разработали на основе МСФО свои национальные стандарты, либо приняли МСФО в качестве национальных стандартов. Такой подход применяют, в том числе, страны постсоветского пространства. В странах Евросоюза публичные компании, начиная с отчетности за 2005 год, применяют МСФО при составлении консолидированной финансовой отчетности. Таким образом, они автоматически следуют требованиям МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество».

Для решения задачи более достоверного отражения в бухгалтерской (финансовой) отчетности 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. На наш взгляд, наиболее интересным, является последний вариант, позволяющий актуализировать правила МСФО.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество : ред. от 18.07.2012 г. : (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 г. № 160н.
2. Гетьман, В.Г. Концептуальные и методические подходы к оценке учетных объектов по справедливой стоимости : моногр. / В.Г. Гетьман [и др.]. – М. : Угрешская типография, 2013. – 150 с.
3. Гетьман, В.Г. Методология и зарубежная практика учета инвестиционной собственности : моногр. / В.Г. Гетьман [и др.]. – М. : Изд-во «Русайнс», 2014. – С.159.
4. Рожнова, О.В. Экономические основы инвестиционной недвижимости для целей учета и отчетности / О.В. Рожнова, В.П. Сиднева // Инновации и инвестиции. – 2014. – № 5. – С. 59–63.