

Проблемы бухгалтерского учета инвестиционной недвижимости

Горбачева А. И.

Белорусский национальный технический университет

Инвестиционная недвижимость (ИН) – это имущество, находящееся в распоряжении, в целях получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала, но не для использования в производстве или поставках товаров, либо для административных целей; продажи в ходе обычной деятельности.

Денежные потоки, генерируемые ИН, как правило, не связаны с остальными активами организации. Это отличает ИН от недвижимости, занимаемой владельцем. Денежные потоки, возникающие в процессе производства или поставки товаров, услуг, или использования недвижимости в административных целях, относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в деятельности предприятия. Для признания объекта ИН право собственности не является обязательным условием. ИН может быть признана и операционная аренда предприятия.

Наиболее трудно произвести оценку уже используемой ИН. МСФО рекомендует два метода: по справедливой стоимости; по фактическим затратам на приобретение с учетом амортизации и убытков от обесценения. Прибыль или убыток от изменения справедливой стоимости ИН необходимо относить на прибыль или убыток за тот период, в котором они возникли. Этот порядок учета принципиально отличается от порядка учета основных средств по переоцененной стоимости: такие разницы относятся на балансовый счет переоценки имущества.

Справедливая стоимость ИН отражает текущий доход от сдачи ее в аренду, а также экономически обоснованные предположения о величине арендного дохода и платежей в связи с будущей передачей в аренду исходя из текущей ситуации на рынке. Переход на отдельный учет ИН в отчетности предприятия покажет реальную картину доходов предприятия. Справедливая оценка как потенциальная ценность объекта – необходима.