

УДК 657.1

Левченко Н. М.<sup>1</sup>

Ширяєва Т. В.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> д-р. держ. упр., проф., завідувач кафедри обліку і оподаткування ЗНТУ

<sup>2</sup> студ. гр. ФЕУ – 622м ЗНТУ

## **УДОСКОНАЛЕННЯ ДОКУМЕНТАЛЬНОГО ВІДОБРАЖЕННЯ ОПЕРАЦІЙ З ІНВЕСТИЦІЙНОЮ НЕРУХОМІСТЮ**

Інвестиційна нерухомість — це власні чи орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів і/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва й постачання товарів, надання послуг,

адміністративної мети чи продажу під час звичайної діяльності (п. 4 П(С) БО 32 «Інвестиційна нерухомість»).

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 (п. 8 П(С) БО 32).

Одиницею обліку інвестиційної нерухомості є земельна ділянка, будівля (частина будівлі) або їх поєднання, а також активи, які утворюють з інвестиційною нерухомістю цілісний комплекс і в сукупності генерують грошові потоки (п. 9 П(С) БО 32).

Придбана (створена) інвестиційна нерухомість зараховується на баланс підприємства за первісною вартістю, яка складається з таких витрат (п. п. 9, 10 П(С) БО 32):

- суми, що сплачують постачальникам (продавцям) та підрядникам за виконання будівельно-монтажних робіт (без непрямих податків);

- реєстраційні збори, державне мито та аналогічні платежі, що здійснюються у зв'язку з придбанням (отриманням) прав на інвестиційну нерухомість;

- суми непрямих податків у зв'язку з придбанням (створенням) інвестиційної нерухомості (якщо вони не відшкодовуються підприємству);

- юридичні послуги, комісійні винагороди, пов'язані з придбанням інвестиційної нерухомості;

- інші витрати, безпосередньо пов'язані з придбанням та доведенням об'єктів інвестиційної нерухомості до стану, в якому вони придатні для використання із запланованою метою.

Первісною вартістю інвестиційної нерухомості, створеної підприємством, є її вартість, визначена на дату початку використання інвестиційної нерухомості, виходячи із загальної суми витрат на її створення (п. 11 П(С) БО 32).

Оцінка інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю ґрунтується на цінах активного ринку в тій самій місцевості в подібному стані за подібних умов договорів оренди або інших контрактів на дату балансу та не враховує майбутніх витрат на поліпшення нерухомості і відповідні майбутні вигоди у зв'язку з майбутніми витратами на поліпшення об'єктів інвестиційної нерухомості (п. 19 П(С) БО 32).

За відсутності активного ринку визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості здійснюється за такими показниками (п. 20 П(С) БО 32):

- останньою ринковою ціною операцій з такими активами (за умови відсутності суттєвих змін у технологічному, ринковому, економічному або правовому середовищі, у якому діє підприємство);

- поточними ринковими цінами на нерухомість, що може перебувати в різних стани, місцевості, орендних та інших контрактних умовах, скоригова-

ними з урахуванням індивідуальних характеристик, особливостей тощо інвестиційної нерухомості, для якої визначається справедлива вартість;

– додатковими показниками, які характеризують рівень цін на інвестиційну нерухомість.

У разі відсутності інформації про ринкові ціни на інвестиційну нерухомість її справедлива вартість визначається за теперішньою вартістю майбутніх чистих грошових надходжень від активу, обчисленою відповідно до п. п. 11 – 14 П(С) БО 28 (п. 21 П(С) БО 32).

Оскільки оцінка інвестиційної нерухомості проводиться на дату балансу, її вартість слід переглядати на цю дату. Згідно з ч. 1 ст. 13 Закону № 996 баланс підприємства складається станом на кінець останнього дня кварталу (року). Виходить, що справедливу вартість необхідно аналізувати щокварталу.

Тому операції з інвестиційною нерухомістю можна оформлювати звичайними документами, призначеними для обліку основних засобів. Зокрема, можна використовувати форми первинних документів, затверджені Наказом № 352 або Наказом № 818, а також самостійно розроблені форми, які містять обов'язкові реквізити первинного документа з ч. 2 ст. 9 Закону № 996.

Операції з інвестиційною нерухомістю оформляються тими самими первинними документами, що й операції з основними засобами. Наприклад, введення в експлуатацію інвестиційної нерухомості оформляється актом приймання-передачі (внутрішнього переміщення) основних засобів (типова ф. №ОЗ-1, затверджена наказом Мінстату України «Про затвердження типових форм первинного обліку» від 29.12.95 р. № 352).