

УДК 336.64

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ИНВЕСТИЦИОННОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ ПО МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТАМ

Понкротова Т.А., к.э.н., доцент,
Денисова Д.И., студент гр. ЭУб-161, IV курс,
Кузбасский государственный технический университет
имени Т.Ф. Горбачева
г. Кемерово

На сегодняшний день на инвестиционном рынке, помимо инвестиций в золото, ценные бумаги и другие финансовые инструменты, большую популярность набирают инвестиции в недвижимость.

Под инвестиционной недвижимостью понимаются земельные участки, здания и сооружения (или их часть), предназначенные под сдачу в аренду для получения прибыли или повышения стоимости капитала, или и то, и другое. Все операции, связанные с инвестиционной недвижимостью, регулируются МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость». Данный стандарт предназначен для упорядочивания и конкретизации порядка учета инвестиционной недвижимости и требований к раскрытию соответствующей информации. Поэтому основным вопросом является выяснение того, в каких случаях необходимо использовать стандарт, а на какие операции сфера его деятельности не распространяется.

Для того, чтобы начать работать со стандартом, необходимо правильно классифицировать активы. Например, если здание или земельный участок служат для производства или продажи товаров и услуг, административных целей или продажи в рамках операционной деятельности – данные активы нельзя считать инвестиционной недвижимостью. Для первых двух целей необходимо применять МСФО (IAS) 16, а для объектов операционной деятельности - МСФО (IAS) 2.

Также МСФО (IAS) 40 не применяется к биологическим активам и полезным ископаемым.

Помимо вышеупомянутых критериев, для признания актива объектом инвестиционной недвижимости, следует четко определить форму аренды: операционная или финансовая. Если мы имеем дело с финансовой арендой, активы будут регулироваться МСФО (IAS) 17 «Аренда». Но на сегодняшний день деление аренды на операционную и не операционную упразднено в связи с введением в действие МСФО (IAS) 16.

Каким же образом осуществляется раскрытие информации об инвестиционной недвижимости согласно стандарту? МСФО (IFRS) 40 требует раскрытия информации по двум моделям:

- 1) Модель учета по справедливой стоимости
- 2) Модель учета по первоначальной стоимости

Организация в обязательном порядке должна раскрывать следующую информацию:

- Какая модель учета применяется
- Критерии классификации актива как объекта инвестиционной недвижимости
- Степень оценки справедливой стоимости, а если таковая отсутствует – факт отсутствия
- Прибыли и убытки
- Арендный доход и операционные расходы
- Иная информация, предусмотренные договором (в индивидуальном порядке)

Рассмотрим раскрытие информации по каждой из двух моделей. В дополнение к информации, которую необходимо раскрывать в обязательном порядке в соответствии со стандартом, организация, применяющая модель учета по справедливой стоимости, обязана также раскрыть следующие сведения (Таблица 1).

Таблица 1. Раскрытие информации по модели учета по справедливой стоимости по МСФО (IFRS) 40

№	Наименование	Информация, подлежащая раскрытию
1	Сверка между балансовой стоимостью на начало и на конец периода	<ul style="list-style-type: none"> ○ поступления; ○ активы для продажи и прочие выбытия; ○ величина прибылей или убытков; ○ величина курсовых разниц; ○ переводы из одной категории недвижимости в другую; ○ прочие изменения.
2	Сверка между указанной полученной оценкой и скорректированной	<ul style="list-style-type: none"> ○ сумма обязательств по аренде; ○ другие корректировки.
3	Прочее	<ul style="list-style-type: none"> ○ описание инвестиционной недвижимости; ○ объяснение отсутствия оценки по справедливой стоимости (в случае отсутствия); ○ диапазон расчетных оценок (по возможности); ○ информация по выбытию объекта (в случае выбытия).

В случаях, когда организация применяет модель учета по первоначальной стоимости, она должна раскрыть следующие сведения (Таблица 2).

Таблица 2. Раскрытие информации по модели учета по первоначальной стоимости по МСФО (IFRS) 40

№	Наименование	Информация, подлежащая раскрытию
1	Информация по амортизации	<ul style="list-style-type: none"> ○ методы; ○ сроки полезного использования или нормы амортизации; ○ валовая балансовая стоимость и накопленная сумма амортизации на начало и конец периода.
2	Сверка между балансовой стоимостью на начало и на конец периода	<ul style="list-style-type: none"> ○ поступления; ○ активы для продажи; ○ Убытки от обесценения; ○ нетто-величина курсовых разниц; ○ переводы в категорию и из категории недвижимости; ○ прочие изменения;
3	Справедливая стоимость	Если организация не может надежно оценить справедливую стоимость, необходимо раскрыть: <ul style="list-style-type: none"> ○ описание объекта; ○ объяснение отсутствия оценки по справедливой стоимости (в случае отсутствия); ○ диапазон расчетных оценок, (по возможности).

Также в раскрытии информации по инвестиционной недвижимости существуют переходные положения. В случаях, когда организации приняли решение учитывать объекты в качестве инвестиционной недвижимости (все, или некоторые), они должны выполнить следующее:

Таблица 3. Переходные положения по МСФО (IFRS) 40

Модель учета по справедливой стоимости	Модель учета по первоначальной стоимости
Отражается в качестве корректировки входящего сальдо нераспределенной прибыли за период, в котором впервые было	Отражается в качестве реклассификации любой суммы, отражаемой в статье "прирост стоимости от переоценки".

принято это решение.	
----------------------	--

По итогу изложенной выше информации стоит отметить, что перед началом применения МСФО (IFRS) 40 необходимо верно классифицировать активы, так как для регулирования объектов, не входящих в сферу регулирования данного стандарта, предусмотрены иные (МСФО (IAS) 16, МСФО (IAS) 2). Раскрытие информации об инвестиционной недвижимости согласно МСФО (IFRS) 40 играет важную роль для пользователей финансовой отчетности. Для них очень важна текущая стоимость такого имущества и ее изменения за период.

Список литературы:

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 40 "Инвестиционная недвижимость" [Электронный ресурс]. URL: Система ГАРАНТ: <http://base.garant.ru/70108361/> (дата обращения: 20.02.2020).
2. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" [Электронный ресурс]. URL: Система ГАРАНТ: <http://base.garant.ru/71457436/> (дата обращения: 20.02.2020).
3. Дымова И.А. Особенности аудиторского задания по оценке уровня экономической безопасности бизнеса // Аудитор. 2019. Т. 5. № 12. С. 16-21.
4. Дымова И.А. Использование работы внутренних аудиторов в соответствии с требованиями МСА // Аудитор. 2019. Т. 5. № 1. С. 20-24.
5. Левшов И.А., Тюленева Т.А. Проблемы применения модели оценки по справедливой стоимости в российской практике составления отчетности по МСФО // Материалы V научной конференции регионального уровня для студентов, магистрантов и аспирантов. под ред. Е.В. Хоменко. 2019 URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=41310528> (дата обращения: 29.02.2020).