

## ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

*Главный бухгалтер «ХК НЕКОВС ГРУПП»*

**Махмудов Жамшед Ашрафович**

*Телефон: +998935112320*

**Аннотация:** *Основной целью Стандарта является определение принципа признания, оценки и раскрытия информации об инвестиционной недвижимости.*

**Ключевые слова:** *инвестиции, недвижимость, средства, актив, стандарт, деятельность.*

Инвестиционная недвижимость — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), удерживаемая (собственником или арендатором в качестве актива в форме права пользования) с целью получения арендных платежей или выгоды от прироста стоимости или того и другого, но:

не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях;

не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Инвестиционной недвижимости:

земля, предназначенная для получения выгоды от прироста стоимости, а не для продажи в краткосрочной перспективе;

земля, назначение которой пока не определено (если назначение земельного участка пока не определено, считается, что он приобретен для целей прироста стоимости);

здание, предоставленное в операционную аренду одному или нескольким арендаторам;

строящаяся недвижимость (или находящаяся в процессе реконструкции) для будущего использования в качестве инвестиционной недвижимости.

Инвестиционная недвижимость необязательно должна быть в юридической собственности владельца. Недвижимость, контролируемая арендатором по договору финансовой аренды, также может учитываться у арендатора как инвестиционное имущество.

А вот обратное утверждение неверно. МСФО (IAS) 40 прямо запрещает арендодателю учитывать сданную в финансовую аренду недвижимость в качестве инвестиционной.

Основное средство или инвестиционная недвижимость?

Если внимательно рассмотреть определение основных средств и инвестиционной недвижимости, то можно заметить, что основные средства и инвестиционная недвижимость могут использоваться для сдачи в аренду и получения арендных платежей. Как правильно классифицировать недвижимость, сдаваемую в операционную аренду, — как основное средство или как инвестиционную недвижимость?

МСФО (IAS) 40 предлагает использовать критерий существенности (значительности) других сопутствующих аренде услуг, предоставляемых арендаторам. Если другие услуги составляют незначительную часть общего договора аренды, то недвижимость можно классифицировать как инвестиционную недвижимость (пример 6.3).

А если объект недвижимости один, но часть его используется для административных целей (или для производства товаров и услуг), а другая часть удерживается для получения арендной платы или в целях получения выгоды от прироста стоимости, как учитывать объект в этом случае? МСФО (IAS) 40 разрешает учитывать эти части отдельно (как основное средство и как инвестиционную недвижимость), если эти части могут быть проданы по отдельности или по отдельности друг от друга сданы в финансовую аренду.

#### Признание

Инвестиционную недвижимость, находящуюся в собственности, следует признавать в качестве актива только в том случае, когда поступление в организацию будущих экономических выгод, связанных с этой инвестиционной недвижимостью, является вероятным; а первоначальную стоимость этой инвестиционной недвижимости можно надежно оценить.

Первоначальные затраты на приобретение инвестиционной недвижимости и затраты, понесенные впоследствии на дополнение, замену части или обслуживание данной недвижимости признаются в момент их возникновения. Балансовая стоимость тех частей, которые были заменены, перестает признаваться в соответствии с положениями настоящего стандарта о прекращении признания.

Организация не признает в балансовой стоимости инвестиционной недвижимости затраты на повседневное обслуживание такой недвижимости (такие затраты признаются в составе прибыли или убытка в момент их возникновения).

Инвестиционную недвижимость, удерживаемую арендатором в качестве актива в форме права пользования, необходимо признавать в соответствии с МСФО (IFRS) 16.

#### Оценка при признании

Инвестиционная недвижимость, находящаяся в собственности, первоначально должна оцениваться по первоначальной стоимости, в которую включаются затраты по сделке (цена покупки и любые затраты, непосредственно относящиеся к приобретению). В первоначальную стоимость не включаются затраты на запуск, сверхнормативные потери материалов, трудовых или других ресурсов, возникшие при строительстве или развитии недвижимости, операционные убытки, понесенные до выхода инвестиционной недвижимости на запланированный уровень сдачи помещений в аренду.

При покупке первоначальная оценка инвестиционной недвижимости производится при условии немедленной оплаты. Стоимость отсрочки при платеже учитывается отдельно как процентные расходы в течение срока отсрочки.

Один или более объектов инвестиционной недвижимости могут быть приобретены в обмен на немонетарный актив (активы) или на комбинацию

монетарных и немонетарных активов. Первоначальная стоимость такого объекта инвестиционной недвижимости оценивается по справедливой стоимости, кроме случаев, когда операция обмена лишена коммерческого содержания или не поддается надежной оценке справедливой стоимости ни полученного, ни отданного актива.

Операция обмена имеет коммерческое содержание, если:

- структура (риск, распределение во времени и сумма) денежных потоков (после налогообложения) по полученному активу отличается от структуры денежных потоков по переданному активу;
- специфичная для организации стоимость части ее деятельности, затрагиваемой данной операцией, меняется в результате указанного обмена;
- разница является значительной по отношению к справедливой стоимости обмениваемых активов.

Справедливая стоимость актива поддается надежной оценке, если разброс значений в диапазоне обоснованных оценок справедливой стоимости не является значительным для данного актива или вероятности различных оценок в данном диапазоне могут быть обоснованно оценены и использованы при оценке справедливой стоимости.

Если приобретенный актив не оценивается по справедливой стоимости, его первоначальная стоимость оценивается по балансовой стоимости отданного актива.

Инвестиционную недвижимость, удерживаемую арендатором в качестве актива в форме права пользования, необходимо оценивать в соответствии с МСФО (IFRS) 16.

Оценка после признания

Организация обязана выбрать одну из следующих моделей учета:

- по справедливой стоимости;
- по первоначальной стоимости.

Выбранный метод должен применяться ко всем объектам инвестиционной недвижимости. Изменения возможны в случае, когда такое изменение приведет к более правильному предоставлению информации. В соответствии со стандартом маловероятно, что переход от модели учета по справедливой стоимости к модели учета по первоначальной стоимости обеспечит более уместное представление информации.

Если организация использует модель учета по первоначальной стоимости, то для целей раскрытия информации она также должна оценить инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости.

Организация может:

- выбрать либо модель учета по справедливой стоимости, либо модель учета по первоначальной стоимости для всей инвестиционной недвижимости, обеспечивающей обязательства, по которым выплачивается доход, напрямую связанный со справедливой стоимостью или с доходностью определенных активов, включающих указанную инвестиционную недвижимость (например, внутренние и внешние инвестиционные фонды и некоторые группы договоров страхования с условиями прямого участия);

- выбрать либо модель учета по справедливой стоимости, либо модель учета по первоначальной стоимости для всех остальных объектов инвестиционной недвижимости, независимо от выбора, сделанного в предыдущем подпункте.

Модель учета по справедливой стоимости

Прибыль или убыток, возникающие от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, необходимо относить на прибыль и убыток за тот период, в котором они возникли.

Справедливая стоимость должна отражать среди прочего арендные доходы от действующих договоров аренды, а также прочие допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на инвестиционную недвижимость в текущих рыночных условиях.

Для оценки инвестиционной недвижимости, которая удерживается в качестве актива в форме права пользования, арендатор должен оценивать по справедливой стоимости актив в форме права пользования, а не соответствующую недвижимость. Существует предположение о том, что организация может достоверно оценивать справедливую стоимость инвестиционной недвижимости на постоянной основе. Однако (в исключительных случаях, когда организация впервые приобретает инвестиционную недвижимость или когда имеющаяся недвижимость впервые становится инвестиционной недвижимостью):

- если организация понимает, что справедливая стоимость строящегося объекта инвестиционной недвижимости не поддается надежной оценке, но ожидается, что это станет возможным по завершении строительства, такую недвижимость оценивают по первоначальной стоимости до тех пор, пока не будет либо достоверно определена справедливая стоимость, либо окончено строительство;

- если организация устанавливает, что справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости (отличных от объектов на стадии строительства) нельзя надежно определить на постоянной основе, организация вынуждена оценивать объект инвестиционной недвижимости по первоначальной стоимости согласно МСФО (IAS) 16 или в соответствии с МСФО (IFRS) 16 в случае инвестиционной недвижимости, удерживаемой арендатором в качестве актива в форме права пользования. При этом ликвидационная стоимость инвестиционной недвижимости принимается равной нулю. Организация обязана применять МСФО (IAS) 16 или МСФО (IFRS) 16 вплоть до выбытия инвестиционного объекта недвижимости.

В исключительных случаях, когда по причинам, указанным выше, организация вынуждена оценивать инвестиционную недвижимость с использованием модели учета по первоначальной стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 16 или МСФО (IFRS) 16, она оценивает всю остальную инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, включая строящиеся объекты инвестиционной недвижимости

Если организация ранее отражала объект инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости, она обязана и далее отражать данный объект по справедливой стоимости вплоть до момента выбытия (или до момента, когда данная недвижимость станет недвижимостью, занимаемой владельцем, или когда организация

начнет развивать данную недвижимость для последующей ее продажи в ходе обычной деятельности), даже если сопоставимые рыночные сделки станут менее частыми или рыночные цены станут менее доступными.

Стандартом поощряется, но не требуется определение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости с использованием услуг независимого оценщика, у которого имеется соответствующая профессиональная квалификация, опыт работы в данном регионе и с аналогичными объектами инвестиционной недвижимости.

#### Модель учета по первоначальной стоимости

После первоначального признания инвестиционной недвижимости в соответствии с моделью учета по первоначальной стоимости организация должна оценивать инвестиционную недвижимость:

- в соответствии с МСФО (IFRS) 5 «Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность», если она отвечает критериям классификации в качестве предназначенной для продажи;
- в соответствии с МСФО (IFRS) 16, если она удерживается арендатором в качестве актива в форме права пользования и не предназначена для продажи;
- в соответствии с требованиями в МСФО (IAS) 16 для модели учета по первоначальной стоимости во всех остальных случаях.

### ЛИТЕРАТУРА:

1. МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость».
2. Указ Президента Республики Узбекистан от 01.08.2018 г. № УП-5495 «О мерах по кардинальному улучшению инвестиционного климата в Республике Узбекистан» <https://lex.uz/docs/3845276>
3. Уразов К.Б. Бухгалтерский учет и налогообложение инвестиций. - Т.: Мир экономики и права, 2003. - 6-с.
4. Постановление Президента Республики Узбекистан «О дополнительных мерах по переходу на международные стандарты финансовой отчетности» ПП-4611 от 24.02.2020г. <https://lex.uz/docs/4746049>
5. [https://www.norma.uz/nashi\\_obzori/chto\\_izmenitsya\\_v\\_buhgalterskom\\_uchete\\_do\\_2024\\_goda](https://www.norma.uz/nashi_obzori/chto_izmenitsya_v_buhgalterskom_uchete_do_2024_goda)
6. <https://lex.uz/docs/596559> НСБУ № 12 "Учет финансовых инвестиций"
7. Авлоқулов А.З. Иқтисодий эркинлаштириш шароитида инвестицион мулк ҳисоби ва аудитини такомиллаштириш: 08.00.08: Иқтисод фанлари номзоди диссертацияси автореферати. Ўзбекистон Республикаси Банк-молия академияси. – Т., 2007. -24-б