

**МСФО (IAS) 40**

**ИНВЕСТИЦИОННАЯ  
СОБСТВЕННОСТЬ**

# РЕГУЛИРУЮЩИЙ СТАНДАРТ

- МСФО 40 – Инвестиционная собственность
- Вступил в силу с отчетности за периоды с 1 января 2001 г., последние изменения – в марте 2004 г. – вступают в силу с 1 января 2005 г.

# СФЕРА ПРИМЕНЕНИЯ

Применяется к инвестиционной собственности , включая арендованную инвестиционную собственность, кроме:

- а) биологических активов сельскохозяйственного назначения (МСФО 41);
- б) прав на минеральные ископаемые (резервы), такие как нефть, газ и прочие невозстановимые природные ресурсы.

# ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Инвестиционная собственность** – это собственность (земля и/или здание/часть здания), которая отвечает следующим критериям:

- собственность находится во владении для получения арендного дохода и/или выручки от реализации после владения,  
а не для
- использования и в производстве или предоставлении услуг или в административных целях;
- продажи как часть обычного бизнеса компании,  
а также
- когда компания купила или построила собственность, она ожидала, что сможет надежно определять ее справедливую стоимость на постоянной основе.

**Собственность, используемая владельцем** – это собственность, которая служит владельцу в производстве или предоставлении услуг или в административных целях.

# ПРИЗНАНИЕ

- Критерии признания инвестиционной собственности *активом* аналогичны общим критериям признания актива:
  - экономические выгоды;
  - измерение затрат или справедливой стоимости.
- Первоначальное признание – по стоимости приобретения, т.е. справедливой стоимости вознаграждения, переданного за собственность.

# ПРИМЕРЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ СОБСТВЕННОСТИ

- Земля, приобретенная с целью увеличения стоимости капитала в качестве долгосрочной инвестиции (а не с целью немедленной перепродажи).
- Земля, цели приобретения которой еще не определены.
- Здание, сданное в операционную аренду.
- Здание, в настоящий момент не используемое, но планирующееся к сдаче в операционную аренду.

# ПРИМЕРЫ ОБЪЕКТОВ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

- Собственность, предназначенная для продажи или находящаяся в процессе строительства или подготовки к такой продаже.
- Собственность, строительство которой осуществляется для третьих лиц (МСФО 11 «Договоры подряда»).
- Собственность, используемая владельцем для собственных нужд.
- Собственность, строительство которой еще не завершено, даже если в будущем планируется ее использование как инвестиционной собственности (МСФО 16 «Основные средства»).
- Собственность, сданная в финансовую аренду.

# ПЕРВОНАЧАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ

При покупке в первоначальную оценку включаются:

- цена покупки;
- затраты, связанные с приобретением;
- гонорар за юридические услуги, связанные с приобретением;
- налоги на приобретение недвижимости.

При самостоятельном строительстве компания применяет к объекту МСФО 16 «Основные средства» до момента завершения строительства.



# ПОСЛЕДУЮЩИЕ РАСХОДЫ

После признания инвестиционной собственности как актива, расходы, связанные с ней, должны списываться в ОПУ текущего периода, если только не выполняются условия:

- вероятно, что эти расходы позволят активу создавать больше экономических выгод;
- расходы можно надежно измерить и соотносить с данным активом.

Если эти условия выполнены, расходы можно капитализировать в стоимости инвестиционной собственности.

# ДЕРЕВО РЕШЕНИЯ: КАКОЙ МСФО ПРИМЕНЯТЬ К ДАННОМУ ОБЪЕКТУ?



# ОЦЕНКА ПОСЛЕ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ПРИЗНАНИЯ

Предусмотрено два подхода к учету объектов инвестиционной собственности:

- Инвестиционная собственность после первоначального признания должна оцениваться либо **по справедливой стоимости** либо **по фактическим затратам** на основе МСФО 16.
- МСФО отдает предпочтение модели учета по справедливой стоимости.

# ПРИЗНАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ СОБСТВЕННОСТИ В УЧЕТЕ

- **Административные и другие общие накладные расходы** не являются элементами фактической стоимости инвестиционной собственности, если они не относятся непосредственно к приобретению актива или его доведению до рабочего состояния.
- Так же **расходы по вводу в эксплуатацию** и другие подготовительные расходы не входят в стоимость актива, если они не являются необходимыми для приведения актива в рабочее состояние. Первичные операционные убытки, понесенные до достижения показателей эксплуатации инвестиционной собственности, признаются как расход.

# ПРИЗНАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ СОБСТВЕННОСТИ В УЧЕТЕ

- Если оплата объекта происходит с отсрочкой платежа, то такой платеж входит в состав стоимости объекта по дисконтированной стоимости.

# ПРИЗНАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ СОБСТВЕННОСТИ В УЧЕТЕ

- **Объект получен в результате обмена активами (или комбинации обмена с частичной оплатой деньгами): признается по справедливой стоимости полученного актива, за исключением ситуаций некоммерческого обмена и ситуаций, когда справедливая стоимость активов не может быть определена; в таком случае, актив признается в учете по стоимости переданного актива.**

# ПРИЗНАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ СОБСТВЕННОСТИ В УЧЕТЕ

- Обмен является **коммерческим**, если конфигурация (время, суммы и риск) денежных потоков от выбывающего актива существенно отличаются от конфигурации денежных потоков приобретенного актива или рентабельность операций компании существенно меняется в связи с обменом активов.
- **Справедливая стоимость** актива, по которому не существует активного рынка, может быть определена, если разброс возможных оценок стоимости актива не велик и если вероятности полученных оценок могут быть определены и использованы для расчета справедливой стоимости актива.

# ОЦЕНКА ПОСЛЕ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ПРИЗНАНИЯ

- Модель оценки выбирается самой компанией и должна применяться ко **ВСЕМ** объектам инвестиционной собственности.
- Исключения предусмотрены для модели учета по справедливой стоимости.
- Выбор модели учета – элемент учетной политики компании.
- Изменение учетной политики допускается в соответствии с нормами МСФО 8. По МСФО, переход от справедливой стоимости к учету по фактическим затратам не может быть оправдан.



# ОЦЕНКА ПОСЛЕ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ПРИЗНАНИЯ

- При выборе модели учета по **справедливой стоимости** прибыль или убыток от изменения справедливой стоимости включается в ОПУ компании за период возникновения, т.е. прибыли и убытки трактуются как **реализованные** (в отличие от переоценки по МСФО 16).
- При выборе модели учета по **фактическим затратам** справедливая стоимость объектов инвестиционной собственности должна раскрываться в примечаниях.

# ОЦЕНКА ПОСЛЕ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ПРИЗНАНИЯ МОДЕЛЬ УЧЕТА ПО СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Предприятия поощряются (но не обязываются) основывать справедливую стоимость на оценке лицензированных независимых экспертов.

# ОЦЕНКА ПОСЛЕ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ПРИЗНАНИЯ

## МОДЕЛЬ УЧЕТА ПО СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Справедливая стоимость инвестиционной собственности – это, как правило, рыночная стоимость, по которой рынок может ожидать проведение операции по продаже собственности на дату оценки при соблюдении следующих условий:

- информированные, желающие совершить сделку стороны;
- операция проводится на стандартных рыночных условиях.

Обстоятельства, уникальные для покупателя или продавца (например, у продавца финансовые затруднения) должны **игнорироваться.**

# ОЦЕНКА ПОСЛЕ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ПРИЗНАНИЯ

## МОДЕЛЬ УЧЕТА ПО СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

В отсутствии текущих рыночных цен на инвестиционную собственность, компании могут пользоваться другими источниками информации для оценки:

- Ценами на **активном** рынке на **другие виды** инвестиционной собственности, с соответствующими поправками на различия;
- Ценами на **аналогичные объекты** на **неактивных рынках** с соответствующими поправками на изменения экономических условий со времени последнего определения цены на неактивном рынке;
- **Дисконтированными** потоками расчетных будущих денежных средств по имеющимся арендным договорам.

# НЕВОЗМОЖНОСТЬ ИЗМЕРЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

В исключительных случаях, когда рыночные сделки по подобным объектам заключаются нечасто, и отсутствуют альтернативные методы измерения справедливой стоимости:

- используется основной порядок МСФО 16;
- ликвидационная стоимость предполагается равной нулю;
- МСФО 16 применяется вплоть до выбытия инвестиции в недвижимость;
- все остальные объекты продолжают измеряться по справедливой стоимости.

# ОЦЕНКА ПОСЛЕ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ПРИЗНАНИЯ

## МОДЕЛЬ УЧЕТА ПО ФАКТИЧЕСКИМ ЗАТРАТАМ

Если компания выбрала модель учета по фактическим затратам, можно применять **модель учета по первоначальной стоимости** за вычетом накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения, используя основной порядок учета по МСФО 16.

При выборе данной модели учета переоценка с отнесением результатов на движение резервов в составе капитала не допускается.

# ИЗМЕНЕНИЕ СТАТУСА ИНВЕСТИЦИОННОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Изменение статуса объектов инвестиционной собственности возможно только при условии изменения их использования/назначения

ИВС □ ИС (по модели фактической стоимости)

- проблем не возникает, так как такое изменение статуса не меняет балансовой и первоначальной стоимости объекта в целях оценки и раскрытия информации.

# ИЗМЕНЕНИЕ СТАТУСА ИНВЕСТИЦИОННОЙ СОБСТВЕННОСТИ

ИВС □ ИС (по модели учета по справедливой стоимости)

**Общее правило:** разница между балансовой и справедливой стоимостью на дату переклассификации трактуется как переоценка в соответствии с МСФО 16 (т.е. как движение по резервам).



# ИЗМЕНЕНИЕ СТАТУСА ИНВЕСТИЦИОННОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Если балансовая стоимость оказалась **ВЫШЕ**,  
чем справедливая

- непризнанное ранее **уменьшение** стоимости относится в ОПУ переходного периода;
- если по основному средству есть **резерв по переоценке**, снижение относится на уменьшение данного резерва, насколько позволяет величина резерва.

# ИЗМЕНЕНИЕ СТАТУСА ИНВЕСТИЦИОННОЙ СОБСТВЕННОСТИ

ИВС □ ИС (по модели учета по справедливой стоимости)

**Если балансовая стоимость НИЖЕ, чем справедливая**

- Непризнанное ранее **увеличение** стоимости **реверсирует** в ОПУ **убыток от снижения стоимости** ОС, если таковой был. Однако через ОПУ может пройти только сумма увеличения, доводящая стоимость ОС до балансовой стоимости до отражения убытка от снижения стоимости;
- оставшаяся часть увеличения до справедливой стоимости относится непосредственно на **резервы** через отчет о движении капитала;
- при **выбытии** инвестиционной собственности суммы, отнесенные на капитал, не могут включаться в ОПУ отчетного периода, т.е. относятся на нераспределенную прибыль.

# ИЗМЕНЕНИЕ СТАТУСА ИНВЕСТИЦИОННОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Незавершенное строительство □ ИС (по модели учета по справедливой стоимости – всегда)

- При завершении строительства инвестиционной собственности разница между ее справедливой стоимостью и балансовой стоимостью на дату завершения строительства **признается в ОПУ** за период перевода объекта в категорию инвестиционной собственности.

# ИЗМЕНЕНИЕ СТАТУСА ИНВЕСТИЦИОННОЙ СОБСТВЕННОСТИ

## Запасы □ ИС

- модель учета по фактическим затратам –  
разница не возникает
- модель учета по справедливой стоимости –  
разница относится в ОПУ

# ИЗМЕНЕНИЕ СТАТУСА ИНВЕСТИЦИОННОЙ СОБСТВЕННОСТИ

ИС □ ИВС

Если инвестиционная собственность становится «собственностью, используемой владельцем», предприятие начинает учитывать ее в соответствии с МСФО 16 или МСФО 2.

Справедливая стоимость собственности на дату изменения статуса становится «стоимостью приобретения» объекта.

# РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ

Критерии для классификации инвестиционной и другой собственности

Методы определения справедливой стоимости

Использование оценки независимого оценщика

В ОПУ:

- арендный доход от инвестиционной собственности;
- прямые операционные расходы на инвестиционную собственность, которая принесла арендный доход;
- прямые операционные расходы на инвестиционную собственность, которая не принесла арендный доход.

# ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ РАСКРЫТИЕ ПРИ УЧЕТЕ ПО СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Схема выверки балансовой стоимости на начало и конец периода (представление сопоставимой информации не требуется):

- прирост ИС (и за счет приобретения, и капитализации);
- прирост ИС в результате объединения компаний;
- выбытие;
- прибыль (убыток) из-за изменения справедливой стоимости;
- курсовые разницы при пересчете отчетности зарубежного предприятия;
- переклассификации в ИС и наоборот;
- прочие изменения.

# ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ РАСКРЫТИЕ ПРИ УЧЕТЕ ПО ФАКТИЧЕСКИМ ЗАТРАТАМ

- методы начисления амортизации
- сроки полезного использования
- балансовая стоимость и накопленные амортизация и убытки от обесценения на начало и конец периода
- общую выверку движения балансовой стоимости за период
- справедливую стоимость инвестиционной собственности.



# ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ РАСКРЫТИЕ ПРИ УЧЕТЕ ПО ФАКТИЧЕСКИМ ЗАТРАТАМ

Если справедливую стоимость невозможно определить, то раскрыть:

- описание инвестиционной собственности;
- причины, по которым справедливая стоимость не может быть определена;
- предположительные границы справедливой стоимости.