

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.