

© **Алексей Вячеславович Иванов**
кандидат экономических наук,
доцент кафедры финансов,
Владимирский филиал РАНХиГС,
г. Владимир
iav@bk.ru

Alexey V. Ivanov
Candidate of Economic Sciences,
Associate Professor
of the Department of Finance,
Vladimir branch of RANEPA,
Vladimir

© **Марина Андреевна Ефимова**
студент факультета экономики,
Владимирский филиал РАНХиГС,
г. Владимир
marina.efimova.123.3@gmail.com

Marina A. Efimova
student of the Faculty of Economics,
Vladimir branch of RANEPA,
Vladimir

СОПОСТАВЛЕНИЕ УЧЕТА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СОГЛАСНО РСБУ И МСФО

Comparison of investment property accounting under FAS and IFRS

Аннотация. В данной статье проанализированы сходства и различия в учете инвестиционной недвижимости согласно МСФО и ФСБУ. Для отражения результатов исследования в статье раскрываются определения, условия признания, оценки, выбытия и раскрытия информации в финансовой отчетности. В результате исследования делаются выводы как о сложностях в применении нового российского стандарта, так и в различиях терминологии и оценки инвестиционной недвижимости согласно МСФО и ФСБУ. Делается вывод о необходимости понимания всех нюансов новых бухгалтерских правил для повышения прозрачности и сопоставимости финансовой отчетности на зарубежных рынках.

Abstract: This article analyzes the similarities and differences in accounting for investment real estate in accordance with IFRS and FAS. To reflect the results of the study, the article reveals the definitions, criteria for recognition, valuation, disposal and disclosure of information in financial statements. As a result of the study, conclusions are drawn about both the difficulties in applying the new Russian standard and the differences in terminology and valuation of investment real estate in accordance with IFRS and FAS. It is concluded that it is necessary to understand all the nuances of the new accounting rules in order to increase transparency and comparability of financial statements in foreign markets.

Ключевые слова: инвестиционная недвижимость, МСФО, ФСБУ, оценка, справедливая стоимость, первоначальная стоимость.

Keywords: investment property, IFRS, FAS, valuation, fair value, initial cost.

В современных условиях для многих отечественных компаний инвестиционная недвижимость является одним из важнейших активов. В реальной экономике, и в особенности у малого и среднего бизнеса, существует

объективная необходимость временного получения ресурсов, что реализуется в том числе и путем аренды коммерческих или офисных помещений. Наличие большого количества объектов такой недвижимости, в которую владельцы крупного капитала инвестируют с целью получения выгоды в виде арендных платежей или прироста стоимости, является выгодным для обеих сторон хозяйственных отношений – как арендаторов, так и арендодателей. Это обуславливает возрастающую роль инвестиционной недвижимости в деятельности российских экономических субъектов и делает важными и актуальными вопросы точности и прозрачности ее учета.

В условиях международной интеграции, которая в последние годы сильно видоизменяется, по-прежнему возникает необходимость в унифицированном подходе к учету и отчетности по активам в виде инвестиционной недвижимости, принадлежащих, как правило, крупным рыночным акторам. Правильное понимание нюансов отражения этих объектов в отчетности важно для прослеживаемого финансового состояния бизнеса как со стороны внутренних, так и со стороны внешних пользователей.

Внедрение норм международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) может упростить доступ отечественных организаций к зарубежным рынкам как финансов, так и недвижимости. Исследователи в этой сфере акцентируют внимание на повышении прозрачности и приближения к международным нормам отечественной отчетности, которая «будет понятна инвесторам из других стран, что, в свою очередь, повлияет на привлечение инвестиций» [1, с. 117]. Таким образом, можно выделить актуальность вопросов исследования соответствия российских стандартов бухгалтерского учета (РСБУ) международным в разных аспектах, включая и те, что связаны с учетом инвестиционной недвижимости.

Россия уже многие годы проводит изменения в сфере сближения российских бухгалтерских стандартов с международными, на что направлены все варианты концепции реформирования отечественного бухгалтерского учета за последние 30 лет. Благодаря использованию МСФО информация отражается наиболее открыто и понятно для квалифицированного пользователя в любой точке мира, в связи с чем в Российской Федерации принятие новых РСБУ тесно привязано к их соответствию международным аналогам. В числе таких недавно принятых стандартов следует отметить ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», которые вступили в силу с начала 2022 года. Среди их задач одной из важнейших является сближение российского учета с международным для более удобного взаимодействия между предпринимательскими и финансовыми сообществами разных стран. Это имеет особый приоритет для компаний, которые работают на международных рынках или планируют привлечь иностранные инвестиции.

Отечественная экономика может получить дополнительный импульс с переходом на международные стандарты финансовой отчетности. Исследователи отмечают: «выход отечественной системы учета инвестиционной недвижимости на высокий уровень несет положительный

характер для всей экономики» [2]. Соответствие российского учета международным стандартам является ключевым фактором повышения инвестиционной привлекательности и интеграции российских компаний в мировой экономический процесс. Это ведет к повышению прозрачности и понятности отчетности для заинтересованных сторон и упрощению доступа к международным рынкам. Ранее Иванов А. В. уже отмечал необходимость комплексного подхода при решении задач, «раскрывающих сущность, классификацию и каналы поступления средств для приобретения внеоборотных активов» [3].

В новых отечественных бухгалтерских стандартах устраняются ранее существовавшие различия между отечественными правилами бухучета и международными, а также вводятся новые термины. Это касается и термина «инвестиционная недвижимость», который ранее отсутствовал в нормативных документах, поскольку существовало более общее понятие «доходные вложения в материальные ценности». Последний термин применялся много лет подряд, но теперь он заменен на более простой и понятный вариант, соответствующий МСФО.

Изменения затронули как терминологию, так и методы учета. В ходе внедрения в практику нового стандарта организации могли столкнуться с трудностями в учете инвестиционной недвижимости, что потребовало от них особо внимательного подхода. В целом, для более глубокого понимания особенностей новых правил учета инвестиционной недвижимости важно ознакомиться как с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», так и с его зарубежным «первоисточником» – МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость».

Представляется целесообразным сопоставить все аспекты бухгалтерского учета инвестиционной недвижимости с точки зрения российского и международного стандартов: толкование термина, условия признания, способы оценки и переоценки, варианты амортизации. Наиболее наглядным такое сравнение можно произвести, сведя указанные основные показатели в виде таблицы (см. табл. 1).

Таблица 1

Сопоставление основных положений определения и учета инвестиционной недвижимости в соответствии с ФСБУ и МСФО.

Признаки сравнения	МСФО	ФСБУ	Различия
Определение	Земля, или здание, или и то и другое, удерживаемая (собственником или же арендатором в качестве актива в форме права пользования) с целью получения арендных платежей, или с целью получения	Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от	В МСФО понятие немного шире

	выгоды от прироста стоимости, или того и другого	прироста ее стоимости	
Признание	Признавать как актив тогда и только тогда, когда: а) поступление в организацию будущих экономических выгод, связанных с этой инвестиционной недвижимостью, является вероятным; и б) первоначальная стоимость этой инвестиционной недвижимости поддается надежной оценке.	Актив, характеризующийся одновременно следующими признаками: а) имеет материально-вещественную форму; б) предназначен для использования в ходе обычной деятельности, для предоставления за плату во временное пользование; в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев; г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем...	Общим признаком при признании является получение экономической выгоды в будущем. Международный стандарт акцентирует внимание на надежной первоначальной оценке, тогда как российский стандарт на физических и временных показателях.
Оценка	Организация должна выбрать в качестве своей учетной политики либо модель учета по справедливой стоимости... либо модель учета по первоначальной стоимости.	Объект оценивается одним из следующих способов: а) по первоначальной стоимости; б) по переоцененной стоимости.	В экономическом смысле оценка мало чем отличается, но в вопросах терминологии и порядка существуют некоторые различия.
Амортизация	По справедливой стоимости не начисляется. По первоначальной стоимости: $AB = PC - LC$ Методы начисления: • линейный, • уменьшаемого остатка,	По переоцененной стоимости не начисляется. По первоначальной стоимости: $AB = PC - LC$ Методы начисления: • линейный; • уменьшенного остатка; • пропорционально объему продукции.	В начислении амортизации принципиальных отличий нет.

	• списание стоимости пропорционально объему продукции.		
Переклассификация	Организация может перевести объект недвижимости в категорию или из категории инвестиционной недвижимости тогда и только тогда, когда имеет место изменение характера его использования.	Случаи перевода объекта недвижимости в категорию или из категории не затрагиваются.	ФСБУ не затрагивает вопрос переклассификации.
Прекращение признания	Признание прекращается при ее выбытии или тогда, когда эта недвижимость окончательно перестает эксплуатироваться и от ее выбытия не ожидается никаких будущих экономических выгод.	Объект... выбывает или не способен приносить организации экономические выгоды в будущем, списывается с бухгалтерского учета. Списание... обуславливается: прекращением признания или передачей права собственности.	Согласно обоим стандартам прекращение признания происходит в результате потери объектом способности приносить экономические выгоды в будущем. При этом ФСБУ содержит наибольший перечень случаев выбытия.

Так, в соответствии с ФСБУ 6/2020 инвестиционная недвижимость выделяется в отдельную группу основных средств. Ее определение в российском стандарте звучит следующим образом: инвестиционная недвижимость – «основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости» [4]. Невзирая на то, что новая версия российского стандарта опиралась на нормативы своего международного аналога, в МСФО (IAS) 40 определение инвестиционной недвижимости дается несколько шире: «инвестиционная недвижимость – земля, или здание, или и то и другое, удерживаемая (собственником или же арендатором в качестве актива в форме права пользования) с целью получения арендных платежей, или с целью получения выгоды от прироста стоимости, или того и другого» [5].

В целом, определение инвестиционной недвижимости в обоих документах очень схоже. При этом, однако, новый российский бухгалтерский стандарт подчеркивает, что инвестиционную недвижимость нужно рассматривать именно как основное средство, выделенное в отдельную категорию. С точки зрения квалификации объектов недвижимости в

толкованиях можно наблюдать некоторые различия, но в большей мере они сходятся. Важно заметить, что в российском стандарте не выделяется критериев для классификации недвижимости. МСФО при этом сразу же выделяет два вида недвижимости: здания или земельные участки, что делает данный вариант толкования более объемным. При этом в п. 8 IAS 40 дается весьма подробное описание вариантов использования обоих типов инвестиционной недвижимости, учитывая факторы ее занятости, степени готовности к использованию, наличия намерений использования и т. п. В этом случае при классификации такого рода внеоборотных активов следует руководствоваться международным стандартом, потому что верное отнесение объектов влияет на корректность финансовой отчетности.

Следующим важным вопросом является признание объектов инвестиционной недвижимости. По международному стандарту оно осуществляется только при выполнении одновременно двух условий:

- 1) если в будущем она принесет экономические выгоды;
- 2) если ее первоначальная стоимость поддается оценке.

Согласно ФСБУ 6/2020 «Основные средства», к инвестиционной недвижимости применяются общие 4 условия принятия к учету основных средств:

- 1) имеет материально-вещественную форму;
- 2) предназначена для использования в ходе обычной деятельности, для предоставления за плату во временное пользование;
- 3) предназначена для использования организацией в течение периода более 12 месяцев;
- 4) способна приносить организации экономические выгоды в будущем.

Таким образом, оба стандарта выделяют единую особенность признания инвестиционной недвижимости – способность объекта приносить экономическую выгоду в будущем. Однако международный стандарт акцентирует внимание на достоверности определения первоначальной стоимости, а российский стандарт уделяет большее внимание физическим и временным характеристикам. Он более сконцентрирован на материально-вещественной форме актива, его физическом состоянии и сроках использования, поскольку стандарт посвящен основным средствам в целом.

Следующий важный аспект – способы оценки недвижимости. Ее оценку как в момент признания, так и в последующем учете оба стандарта толкуют в целом одинаково. Первоначальная стоимость объектов инвестиционной недвижимости включает в себя все затраты на ее возведение или приобретение – этот общий принцип изложен идентично и в МСФО, и в РСБУ. Оба стандарта описывают порядок формирования первоначальной стоимости исключительно в общем виде; при этом в МСФО все-таки присутствует оговоренный ряд исключений, чего нет в российском стандарте. Так, IAS 40 не признает в качестве части первоначальной стоимости затраты на запуск; в ФСБУ такой оговорки нет. Поэтому в случае отсутствия в российском стандарте четких критериев при учете допускается использование международного стандарта.

Согласно МСФО, после первоначального признания компания выбирает одну из двух моделей учета:

- по первоначальной стоимости;
- по справедливой стоимости (СС).

Справедливая стоимость определяется как цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Однако ее не всегда возможно достоверно определить. В некоторых случаях сделки проводятся редко, поэтому затруднительно провести альтернативную оценку. Оценка справедливой стоимости – это предмет самостоятельного суждения бухгалтера, организация сама решает, привлекать ли оценщика. Независимо от выбранной модели организация обязана раскрывать информацию о справедливой стоимости. Компании, которые в активах имеют большую долю инвестиционной недвижимости, используют оценку по справедливой стоимости и ежегодно привлекают оценщиков. Привлечение оценщика не является обязательным, но оценка должна быть обоснованной и подкрепленной соответствующими первичными документами, чтобы оформить документы качественно и законно, необходимо привлечь квалифицированного специалиста. К тому же это вызывает наибольшее доверие со стороны пользователей финансовой отчетности.

При оценке по СС организация может воспользоваться одним или несколькими из трех подходов.

1. Рыночный. Оценка актива осуществляется исходя из анализа рыночных данных о продаже аналогичных активов на рынке. Для оценки используют цены и иную информацию, основанную на результатах рыночных сделок объектов, максимально схожих с оцениваемым.

2. Доходный. Наиболее тяжелые и трудозатратный, необходимо много исходных параметров и вычислений. Стоимость определяется исходя из суммы, которую актив может принести в будущем за все время эксплуатации.

3. Затратный. Стоимость актива определяется исходя из средств, необходимых на покупку или постройку другого такого же актива. Этот подход учитывает стоимость земли, строительных материалов, труда и других затрат, связанных с созданием объекта недвижимости.

Выбор метода зависит от конкретных обстоятельств, типа объекта, доступности информации и целей оценки. Из трех подходов компании наиболее чаще используют рыночный, потому что он проще и точнее в оценке СС. Прибыль или убыток от переоценки учитывается в финансовых результатах того периода, в котором он был получен. Амортизация при оценке по справедливой стоимости не начисляется.

При выборе модели учета по первоначальной стоимости балансовая стоимость оценивается как первоначальная стоимость за вычетом амортизации и убытков обесценения.

Оценка по справедливой стоимости по сравнению с первоначальной является наиболее привлекательной с точки зрения пользователей, так как она отражает финансовое состояние бизнеса и реальные рыночные условия,

поэтому является наиболее точной и актуальной. Это создает доверие и позволяет пользователям эффективно принимать решения на основе отчетности. Однако модель учета по первоначальной стоимости более привычна для многих организаций и позволяет обеспечить стабильность в финансовой отчетности, но не всегда отражает рыночные условия.

В российском стандарте текущий учет стоимости объектов инвестиционной недвижимости мало чем отличается от международного стандарта, если говорить о его экономическом смысле, но в вопросах терминологии и порядка оценки можно выделить некоторые различия.

После первоначального признания организация должна выбрать одну из двух моделей учета: по первоначальной или по переоцененной стоимости. Конечно, мы могли бы сказать, что российское понятие «переоцененной стоимости» идентично понятию «справедливой стоимости» в МСФО, однако отечественная «переоцененная стоимость» все же несколько отличается от своего международного аналога. Российский стандарт обязывает применять выбранный способ оценки для всех объектов инвестиционной недвижимости, в то время как в международном стандарте оценка по справедливой стоимости осуществляется только в том случае, если ее возможно надежно оценить на постоянной основе. В п. 53 IAS 40 описаны исключительные случаи, когда невозможно определить СС инвестиционной недвижимости на продолжающейся основе, тогда оценка осуществляется по модели первоначальной стоимости. Российский стандарт же не приводит таких случаев и предоставляет мало информации об оценке инвестиционной недвижимости по переоцененной стоимости. Как отмечается в ФСБУ, оценка по переоцененной стоимости должна проводиться регулярно или на отчетную дату. При этом она должна соответствовать или существенно не отличаться от справедливой стоимости. Согласно МСФО, оценка справедливой стоимости должна отражать арендные доходы и допущения при определении цены на инвестиционную недвижимость в текущих рыночных условиях. Таким образом, международный стандарт обеспечивает более четкое понимание процедур и нюансов оценки инвестиционной недвижимости.

Метод оценки по переоцененной стоимости появился только в новом отечественном стандарте, поэтому при использовании данной модели учета могут возникнуть сложности с ее применением.

В соответствии с МСФО и ФСБУ при учете по первоначальной стоимости организация начисляет амортизацию, которая рассчитывается приблизительно одинаковыми методами. Для ее расчета необходимо учесть ликвидационную стоимость, срок полезного использования и метод начисления. Амортизация начисляется не с полной стоимости объекта, а с амортизируемой величины, которая рассчитывается как разница между первоначальной и ликвидационной стоимостью: $AB = ПС - ЛС$. Оценка ликвидационной стоимости является достаточно вероятностной процедурой, она основана на приблизительных субъективных расчетах профессионального бухгалтера; в некоторых случаях она может равняться нулю. Согласно ФСБУ,

начисление амортизации может производиться одним из трех методов, который должен быть экономически обоснован:

- линейным;
- способом уменьшенного остатка;
- пропорционально объему продукции.

В МСФО (IAS) 40 нет методических указаний насчет начисления амортизации объектов инвестиционной недвижимости, поскольку этому посвящен другой международный стандарт – МСФО (IAS) 16 «Основные средства», в котором выделяется точно такие же три метода начисления амортизации:

- линейный;
- уменьшаемого остатка;
- списание стоимости пропорционально объему продукции.

В обоих стандартах выбранный метод должен наиболее точно отражать ожидаемые к получению в будущем экономические выгоды и использоваться на протяжении всего срока полезного использования. Однако на конец каждого отчетного у предприятия возникает обязанность пересмотра условий использования объекта. Если эти условия значительно изменились, то метод амортизации должен быть пересмотрен. Соответствующие корректировки стоимости отражаются в бухгалтерском учете, что отмечается в обоих стандартах. Отличие наблюдается лишь в описании расчета суммы амортизации. Российский стандарт приводит подробные формулы расчета, тогда как в МСФО этого нет. Таким образом, в начислении амортизации принципиальных отличий нет.

Отдельное внимание в МСФО уделяется переклассификации (переводу объектов в категорию инвестиционной недвижимости или выводу объектов из этой категории). МСФО приводит достаточно подробное описание случаев, когда возникает необходимость оценить характер использования недвижимости и решить вопрос о том, является ли она инвестиционной или нет: появление у собственника намерения продажи этого объекта, либо переход к ее самостоятельному использованию, и т.д. Этот вопрос в ФСБУ совершенно не затрагивается, поэтому при возникновении вопросов о правильности классификации объектов инвестиционной недвижимости предпочтительно использовать правила международных стандартов.

Последним из аспектов учета инвестиционной недвижимости является прекращение ее признания в учете. По МСФО прекращение признания происходит в случае выбытия объекта инвестиционной недвижимости, либо прекращения эксплуатации, поскольку от него не ожидается никаких экономических выгод в будущем. ФСБУ 6/2020 не применяет к основным средствам термин «прекращение признания» как базовое бухгалтерское понятие при выбытии; там говорится, что объект должен «списываться с бухгалтерского учета». А вот уже списание, согласно РСБУ, может происходить и в результате прекращения признания, и в результате передачи права собственности на него. Объект инвестиционной недвижимости может

быть передан: в финансовую аренду или в некоммерческую организацию, в результате договора мены или продажи, либо в качестве вклада в уставный капитал. Оба стандарта признают прекращение признания объекта при потере им экономических выгод в будущем. Стоит заметить, что ФСБУ несколько более подробно описывает случаи списания объекта с бухгалтерского учета, учитывая чрезвычайные ситуации, моральный и физический износ. Таким образом, по ФСБУ в российское понятие «списание» закладывается наиболее детальный и полный перечень случаев выбытия инвестиционной недвижимости.

Оба стандарта содержат требования к раскрытию информации в отчетности об объектах инвестиционной недвижимости. Раскрытие информации по МСФО включает целый ряд важных для понимания характеристик: модель учета, классификацию недвижимости, привлекает ли компания оценщика, арендные доходы, операционные расходы и другую информацию. Российский стандарт также требует раскрытия информации о такого рода объектах учета, однако (поскольку ФСБУ 6 посвящен учету не только инвестиционной недвижимости, но основных средств в целом) уровень детализации в этом отношении гораздо менее обширный. В раскрытии информации по международному стандарту требования более детализированы, они охватывают гораздо более распространенное множество аспектов, а пункты раскрытия информации определяются исходя из выбранной модели учета.

Подводя итог, можно сказать, что российский стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 в значительной степени схож с международным стандартом финансовой отчетности IAS 40 в том, что касается определения, признания и учета инвестиционной недвижимости. Однако некоторые аспекты, такие как переклассификация и критерии отнесения недвижимости к инвестиционной, в ФСБУ изложены лишь в общих чертах. При оценке инвестиционной недвижимости по первоначальной стоимости, как мы выяснили, в российском учете в нее включаются затраты по вводу объектов в эксплуатацию, тогда как в международном стандарте они не учитываются. Соответственно в этом плане российский стандарт учитывает больше компонентов затрат, что в целом характерно для российского подхода, который более, чем международный, опирается на бухгалтерский принцип консерватизма. Однако новый ФСБУ во многом снимает одну из важных старых проблем, вызывавших отличие между отечественным и международным учетом: теперь он куда менее направлен на историческую стоимость внеоборотных активов и дает субъектам экономики широкую возможность использовать переоцененную, то есть справедливую стоимость, являющуюся краеугольным камнем оценки согласно международным стандартам.

Внедрение новых бухгалтерских стандартов помогает российскому учету приближаться к международному, что дает возможность пользователям принимать корректные и обдуманные управленческие решения. Однако в процессе применения нового российского стандарта организации могли

столкнуться со сложностями, связанными с новой моделью учета. Внедрение новых методов ведения учета, изменения в программном обеспечении и обучение сотрудников новым учетным правилам доставляют российским компаниям некоторые неудобства и всегда сопряжены с определенным, хотя и разовым, ростом затрат. Но несмотря на эти трудности, понимание всех нюансов новых бухгалтерских правил, приближенных к международным, обеспечит для всех субъектов хозяйствования достоверное и полное представление финансовой отчетности и позволит предприятиям нашей страны получать все возрастающие выгоды от вовлеченности в мировую экономику.

Список литературы

1. Попов А. Ю., Малявина А. С. Особенности оценки инвестиционной недвижимости в бухгалтерском учете // Управленческий учет. – 2021. – № 4. – С 117-122.
2. Солдаткина О. А. Учет и оценка инвестиционной недвижимости: МСФО (IAS) 40 И ФСБУ 6/2020 // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2022. – № 5-1. – С. 114-119.
3. Иванов А. В. К вопросу об амортизации внеоборотных активов // Аудит и финансовый анализ. – 2018. – № 3. – С. 16-20.
4. Об утверждении Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»: Приказ Минфина России от 17.09.2020 № 204н: ред. от 30.05.2022. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.11.2024).
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость». URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.11.2024).