

ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМОСТЬ І ФІНАНСОВІ ВИТРАТИ: СПІВСТАВНІСТЬ ОКРЕМИХ НОРМ П(С)БО 31 “ФІНАНСОВІ ВИТРАТИ” І П(С)БО 32 “ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМОСТЬ”

Розглядаються теоретичні і методологічні основи обліку фінансових витрат, можливість їх капіталізації, аналізуються вимоги П(С)БО 31 “Фінансові витрати” відносно класифікації активів підприємства на кваліфікаційні та некваліфікаційні та проводиться їх порівняльний аналіз з вимогами П(С)БО 32 “Інвестиційна нерухомість”

Постановка проблеми. Реформування методології бухгалтерського обліку в Україні, що було розпочато дією “Програми реформування системи бухгалтерського обліку із застосуванням міжнародних стандартів”, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 1998 року № 706, продовжується.

Продовжують вступати в дію нові положення (стандарту) бухгалтерського обліку (далі – П(С)БО). Кожен з нових П(С)БО має свій міжнародний аналог – міжнародний стандарт бухгалтерського обліку (МСБО) або міжнародний стандарт фінансової звітності (МСФЗ). Безперечно, кожен з П(С)БО, що вступили в дію, – самодостатній нормативний документ. Всі П(С)БО обов’язкові для виконання відповідними суб’єктами господарювання. Саме ними слід керуватися, коли мова йде про ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності у відповідності до національних нормативних документів, тобто у відповідності до прийнятої національної концепції ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності.

Але, на жаль, не всі П(С)БО гармонійно доповнюють один одного. Одним з пояснень відносно такої ситуації є той факт, що методологія бухгалтерського обліку як ціла система ще знаходиться в стадії формування. І хоча ця стадія вже далеко не початкова, але процес становлення ще триває. Цей процес досить динамічний. Не менш динамічним є й процес впровадження розроблених та введених в дію П(С)БО: фактично кожне підприємство в залежності від обраного ним виду діяльності та інших, не

Приклад 1:

менш важливих, але суб’єктивних факторів, вимушено на практиці перевіряти на своєму досвіді якість наукових розробок, якими фактично можна назвати П(С)БО. Саме їх практичне використання дає можливість оцінити теоретичні розробки у вигляді того чи іншого П(С)БО на предмет його придатності до застосування широким колом користувачів, на предмет відповідності одного П(С)БО іншому і загальним вимогам діючого законодавства країни, на співставність вимог різних П(С)БО між собою в питаннях поріднених, або однакових, але розглянутих з різних точок зору, з різних боків.

Саме співставлення між собою вимог двох П(С)БО (31 “Фінансові витрати” та 32 “Інвестиційна нерухомість”) виявило цікаву річ: якщо йде мова про інвестиційну нерухомість, ці два нормативні документи дещо порізно підходять до питання визнання об’єкту саме об’єктом інвестиційної нерухомості.

Для більш конкретного формулювання проблеми наведемо діючи на сьогодні такі норми цих П(С)БО, співставлення яких зробить проблему наочною, підкреслить її існування.

Додаток 1 до П(С)БО 31 “Фінансові витрати” містить приклади кваліфікаційних та некваліфікаційних активів. Саме така класифікація є принциповою для застосування вимог П(С)БО 31 “Фінансові витрати” в головному питанні: відобразити фінансові витрати у складі витрат звітного періоду чи капіталізувати їх.

Додаток 1
до Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 31
“Фінансові витрати”

Приклади кваліфікаційних та некваліфікаційних активів

Актив	Приклад
Кваліфікаційні активи	
Незавершене виробництво продукції з тривалим (суттєвим) операційним циклом	Вино, коньяк, що потребує кілька років (місяців) технологічної витримки
Незавершені капітальні інвестиції	Будівництво приміщень, будинків, будівель, споруд, виготовлення і монтаж устаткування, розробка (створення) програмного продукту тощо, які тривають. Вирощування багаторічних насаджень
Інвестиційна нерухомість	Будівля, яка потребує добудови, реконструкції, реставрації та іншого поліпшення
Некваліфікаційні активи	
Фінансові інвестиції	Інвестиції в боргові цінні папери або інструменти власного капіталу
Незавершене виробництво продукції з коротким (несуттєвим) операційним циклом	Незавершені вироби
Активи, які готові для використання із запланованою метою або продажу	Активи придбані для продажу Готова продукція (взуття, меблі, одяг тощо). Сировина, матеріали, конструкції тощо, придбані для використання у виробництві продукції (робіт, послуг) та в іншій операційній діяльності

Наведені у Додатку 1 до П(С)БО 31 “Фінансові витрати” приклади кваліфікаційних і некваліфікаційних активів достатньо наочні та пояснюють в цілому логіку законодавця при розподілі активів на визначені групи. У наведених прикладах яскраво можна уявити процедуру розподілу активів на потрібні, передбачені П(С)БО 31, категорії.

Ця логіка полягає у тому, що:

– По-перше, принциповим є **термін створення** цього **активу**;

– По-друге, предметом роздумів відносно можливості визнання активу кваліфікаційним або некваліфікаційним може бути лише **нефінансова інвестиція** (саме тому інвестиції в боргові цінні папери або інструменти власного капіталу наведені як раз у числі таких активів, які не є кваліфікаційними за визначенням).

Однак неможливо утриматись від наступного зауваження. П(С)БО 31 “Фінансові витрати” затверджено Наказом МФУ 28.04.2006 року і вступив в дію з 1 січня 2007 року. При появі цього стандарту були внесені відповідні зміни в П(С)БО 7

“Основні засоби” в частині, що стосується формування первинної вартості об'єктів основних засобів. Але поняття інвестиційної нерухомості на момент вступу в дію П(С)БО 31 “Фінансові витрати” ще в використанні не було.

П(С)БО 32 “Інвестиційна нерухомість” затверджено Наказом МФУ 02.07.2007 року і вступив в дію з 1 січня 2008 року. Як бачимо, П(С)БО 31 “Фінансові витрати” і П(С)БО 32 “Інвестиційна нерухомість” розподіляє рівно рік. І що? Чому це важливо?

Річ у тім, що у складі активів, які потенційно можливо визнати кваліфікаційними, П(С)БО 31 “Фінансові витрати” названа інвестиційна нерухомість. Але пріоритетним відносно інвестиційної нерухомості є П(С)БО 32 “Інвестиційна нерухомість”. Саме він регламентує порядок визнання, відображення в облікових регістрах і фінансової звітності інвестиційної нерухомості. А в цьому стандарті є такий важливий пункт (наведемо його цілком):

5.3 метою бухгалтерського обліку **не вважається інвестиційною нерухомістю**:

5.1. Операційна нерухомість, а також нерухомість, що утримується для використання у майбутньому як операційна нерухомість.

5.2. Нерухомість, що утримується з метою продажу за умов звичайної господарської діяльності.

5.3. Нерухомість, що будується або поліпшується за дорученням третіх сторін.

5.4. **Нерухомість, що перебуває в процесі будівництва або поліпшення** з метою використання у майбутньому як інвестиційна нерухомість.

5.5. Нерухомість, що надана в оренду іншому суб'єкту господарювання на умовах фінансової оренди.

Ці ти обмеження, наявність яких не дає можливості говорити про визнання активи інвестиційною нерухомістю.

Разом з тим, згідно з П(С)БО 31 “Фінансові витрати” інвестиційна нерухомість, котра потребує добудови, реконструкції, реставрації або іншого поліпшення, може бути визнана кваліфікаційним активом.

Як можна співставити між собою, а головне, виконати на практиці процитовані норми П(С)БО 31 “Фінансові витрати” і П(С)БО 32 “Інвестиційна нерухомість” одночасно?

Метою дослідження є можливість не тільки співставити між собою процитовані норми П(С)БО 31 “Фінансові витрати” і П(С)БО 32 “Інвестиційна нерухомість”. Головною метою у даному дослідженні можна визнати не тільки аналіз теоретичних питань у контексті окресленої проблеми, скільки таке:

1. можливість застосування на практиці тих вимог нормативних документів, що існують фактично;

2. можливість внесення необхідних змін та уточнень до діючих нормативних документів, регулюючих питання, що є предметом аналізу, з метою гармонізації вимог двох П(С)БО в цьому питанні.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблеми теорії та методології обліку інвестиційної нерухомості достатньо нові. Тому в центр уваги видатних наукових діячів України такі питання ще не потрапили. Але такі відомі науковці, якими є, наприклад, Голов С.Ф., Костюченко В.М., І.Чалий багато уваги приділили вивченню міжнародних стандартів фінансової звітності та встановленню взаємозв'язків між МСБО (МСФЗ) та П(С)БО. В контексті проблеми, що є предметом даного дослідження, аналіз робіт цих фахівців є дуже корисним.

Викладення основного матеріалу дослідження.

Нагадаємо: П(С)БО 31 “Фінансові витрати” діє з 01.01.2007 року. Появлення та введення в дію з 01.01.2008 року П(С)БО 32 “Інвестиційна нерухомість” не викликали внесення змін чи доповнень до П(С)БО 31 “Фінансові витрати”. Тому протиріччя між цими стандартами, що стосуються інвестиційної нерухомості, дійсно продовжують існувати. Вивчення та співставлення цих нормативних документів підказує наступне:

1. обидва стандарти є обов'язковими для застосування;

2. будь-які варіації та окреслену тему визнання активу інвестиційною нерухомістю та при цьому застосування капіталізації фінансових витрат, або різність

підходів в цьому питанні підприємства можливі лише в тих рамках, що дозволені цими стандартами. Тобто облікова політика підприємства може бути різною, але вона повинна відповідати вимогам як П(С)БО 31 “Фінансові витрати”, так і П(С)БО 32 “Інвестиційна нерухомість”.

Саме такі висновки підказують, що застосування на практиці стандартів, що аналізуються, є дуже непростою справою. Крім того, практика підказує, що, на жаль, потрібно знаходити якесь таке рішення, яке повинно бути достатньо складним і, крім того, консенсусним, таким, яке здатне задовольнити вимоги обох нормативних документів.

Вочевидь, трактувати норму П(С)БО 31 “Фінансові витрати” слід таким чином.

Потенційно об'єкт інвестиційної нерухомості може бути визнано кваліфікаційним активом (а значить, і фінансові витрати по ньому можуть капіталізуватися), якщо виконуються всі необхідні умови, перераховані в п. 10 П(С)БУ 31, “Фінансові витрати”, але... При цьому не можна порушувати норми П(С)БУ 32 “Інвестиційна нерухомість”.

Як це зробити на практиці?

Можна лише говорити про те, що будь-яка нерухомість, що знаходиться у процесі будівництва або поліпшення, (якщо мова йде про основні засоби, придатні для використання та такі, що використовуються, а не про незавершене будівництво) повинна бути кваліфікована як **операційна** (тобто на період будь-якого поліпшення виведена із складу інвестиційної). В такому разі для формування первинної вартості такого об'єкту повинні бути застосовані норми П(С)БО 7 “Основні засоби” (а значить, і можлива капіталізація фінансових витрат). А потім знов можливий перевод цієї нерухомості в склад інвестиційної.

Таким чином, при виконанні таких дій будуть виконані норми обох діючих стандартів:

– з позиції П(С)БО 31 “Фінансові витрати” до інвестиційної нерухомості, що тимчасово на період виконання поліпшень переведено в склад операційної нерухомості (а, можливо, і в склад незавершеного будівництва), можуть бути застосовані процедури, пов'язані з капіталізацією фінансових витрат;

– з позиції П(С)БУ 32 “Інвестиційна нерухомість” по відношенню до інвестиційної нерухомості будуть виконані всі вимоги відносно визнання її як такої, а також відносно формування її первісної вартості та вірної оцінки.

Якщо аналізувати відповідну норму виключно на підставі МСБО 40, то результат можливий дещо інший. Наприклад, у відповідності до норм МСБО 40 не є інвестиційною нерухомістю *“нерухомість, що перебуває в процесі будівництва чи поліпшення для майбутнього використання як інвестиційної нерухомості. МСБО 16 “Основні засоби” застосовується для такої нерухомості доти, поки будівництво або поліпшення не завершаться, після чого така власність стає інвестиційною нерухомістю та застосовується цей Стандарт (авт. – МСБО 40). Однак цей Стандарт застосовується до існуючої інвестиційної нерухомості, яка перебуває в процесі реконструкції для тривалого майбутнього використання як інвестиційної нерухомості. (див. параграф 58)”* Параграф 58:

“Якщо суб'єкт господарювання починає повторно поліпшувати існуючу інвестиційну нерухомість для продовження її майбутнього використання як інвестиційної нерухомості, то нерухомість залишається інвестиційною нерухомістю і не підлягає перекласифікації в нерухомість, зайняту власником, протягом повторного поліпшення.”

При цьому необхідно звернути увагу на словосполучення, яке можна вважати ключовим: **“повторне поліпшення”**. Таким чином, за МСБО 40 об'єкт, що будується не є інвестиційною нерухомістю. Але ж повторне поліпшення дозволяє нерухомості залишатися інвестиційною. Навіть при такому достатньо лояльному підході продовжує існувати питання: як бути з першим поліпшенням?

Не менш важливим та значущим є наступне.

Підприємства, коли складають фінансову звітність за національними стандартами, в першу чергу повинні керуватися саме нормами, які містяться у національних

стандартах бухгалтерського обліку. МСБО – МСФЗ – для ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності за міжнародними стандартами. Норми МСБО – МСФЗ не можна не вивчати: вони допомагають зрозуміти логіку мислення українського законодавця, коли він на базі відповідних міжнародних стандартів розробляє національні. Розуміння МСБО – МСФЗ важливі ще й з позиції розуміння мети руху: які приклади були розглянуті під час створення того чи іншого П(С)БО. Це, безумовно, стосується стандартів, що регулюють порядок відображення інвестиційної нерухомості та фінансових витрат. Але головними правилами при складанні звітності з використанням національної концепції є саме правила, що визначаються національними П(С)БО.

Дане дослідження ґрунтується саме на такому підході та висновку.

З введенням в дію П(С)БО 31 “Фінансові витрати” змінилися підходи до відображення фінансових витрат. Відповідно і бухгалтерські проведення, які були наочним відображенням практичних дій, змінилися. Якщо раніше всі фінансові витрати визнавалися тільки витратами звітного періоду, то в проведеннях відбувалось наступне:

всі витрати накопичувалися на рахунку 95 “Фінансові витрати” (за дебетом) і списання могло відбуватися тільки у кореспонденції з дебетом рахунку 79 “Фінансові результати”, тобто проведенням Дт 79 Кт 95.

Зараз, з 01.01.2007 року, з дати введення в дію П(С)БО 31 “Фінансові витрати”, у **процедурі накопичення витрат**, а значить і в процедурі відображення в бухгалтерському обліку цього накопичення, нічого не змінилось. Також, як і раніше, всі фінансові витрати накопичуються в облікових регістрах підприємства і

відображаються за Дт 95 “Фінансові витрати”. А ось те, що відбувається далі в облікових регістрах – це дійсно новизна, якої до введення в силу П(С)БО 31 “Фінансові витрати” не було.

Тепер передбачено два варіанти наступного розподілу (відображення) фінансових витрат:

1. в складі витрат звітного періоду;
2. в складі собівартості кваліфікаційного активу.

А формування собівартості кваліфікаційного активу – це дебетові обороти за двома рахунками:

- для необоротних активів – рахунок 15 “Капітальні інвестиції” (з використанням відповідних субрахунків);
- для оборотних активів – рахунок 23 “Виробництво” (з використанням відповідних субрахунків).

Таким чином, сьогодні, в той час, коли діють норми П(С)БО 31 “Фінансові витрати”, Дт рахунку 95 “Фінансові витрати” – це дещо транзитне, це місце початкового акумулювання фінансових витрат. А подальший розподіл можливий за трьома напрямками, тобто “закривати” рахунок 95 “Фінансові витрати” можливо на такі рахунки:

– на рахунок 79 “Фінансові результати” – традиційно, як і раніше, до введення в дію П(С)БО 31 “Фінансові витрати”, слід **в частині визнаних витрат звітного періоду**;

– на рахунок 15 “Капітальні інвестиції” – в сумі капіталізованих фінансових витрат, що пов’язані зі створенням **кваліфікаційного активу необоротного**;

– на рахунок 23 “Виробництво” – в сумі капіталізованих фінансових витрат, що пов’язані зі створенням **кваліфікаційного активу оборотного**.

Схематично рух за рахунком 95 “Фінансові витрати” можна представити таким чином:



Рис. 1. Рух за рахунком 95 “Фінансові витрати”

Висновки, та перспективи подальших досліджень. Проведений аналіз свідчить про те, що вирішити питання відносно визнаної інвестиційної нерухомості в сукупності з можливою капіталізацією фінансових витрат таким чином, як наведено в даному дослідженні можливо виключно з тих міркувань, що будь-які інші підходи будуть балансувати на межі порушення: або норм П(С)БО 31 “Фінансові витрати”, або норм П(С)БО 32 “Інвестиційна нерухомість”. Але принциповим, таким, яке одноразово зніме усі спірні питання, таке рішення назвати все одно не можна: наявність можливості неоднозначної трактовки будь-якого питання свідчить перш за все про наявність нечіткої вимоги нормативних документів. Крім того, операції переведення інвестиційної нерухомості в склад операційної нерухомості, або в склад незавершеного будівництва на період будь-якого її поліпшення – процедури достатньо громіздкі. Крім того, після виведення інвестиційної нерухомості в склад, наприклад, незавершеного будівництва, поліпшуватись буде вже не інвестиційна нерухомість як така. Тому капіталізуватися будуть фінансові витрати, що в час фактичної капіталізації відносяться не до інвестиційної нерухомості, а саме до цього незавершеного будівництва, яке пізніше може бути знов визнано інвестиційною

нерухомістю. Це дещо інше, ніж капіталізація фінансових витрат кваліфікаційного активу – інвестиційної нерухомості, що насправді передбачено Додатком 1 до П(С)БО 31 “Фінансові витрати”.

Тому перспективи подальших досліджень, на думку автора, полягають в наступному:

1. кожен з національних стандартів бухгалтерського обліку, в тому числі і П(С)БО 31 “Фінансові витрати”, і П(С)БО 32 “Інвестиційна нерухомість”, мають свої міжнародні аналоги (МСБО 23 “Витрати на займи” та МСБО 40 “Інвестиційна нерухомість”). Тому доцільно проаналізувати: наскільки національні стандарти знаходяться “в дусі” своїх міжнародних аналогів;

2. ретельно вивчити вимоги саме міжнародних аналогів відносно проблеми, що розглядається;

3. якщо між діючими національними стандартами та їх міжнародними аналогами не існує протиріч в принципових питаннях, в головних ідеях, це можна розцінювати як доказ того, що їй відносно питання, що є предметом даного дослідження, в національних стандартах повинна бути присутня така ж ідея, яка притаманна відповідному МСБО;

4. задля виключення можливих непорозумінь та з метою можливих порушень вимог діючих П(С)БО внести зміни, пояснення, уточнення та доповнення в відповідні національні стандарти.

З урахуванням ступеня проведеного дослідження на даному етапі можна зробити такі висновки:

1. В цілому П(С)БО 31 "Фінансові витрати" відповідає духу МСБО 23 "Витрати на займи";

2. Між П(С)БО 32 "Інвестиційна нерухомість" та МСБО 40 "Інвестиційна нерухомість" є окремі різниці, але в цілому головні завдання національного стандарту та його міжнародного аналога – співпадають;

3. Згідно з вимогами МСБО 23 "Витрати на займи" інвестиційна нерухомість може бути визнана кваліфікаційним активом. При цьому підкреслимо таке: у відповідності до норм МСБО 40 "Інвестиційна нерухомість" інвестиційною нерухомістю може бути визнана, наприклад, земля, що утримується для майбутнього, але **ще невизначеного конкретного використання**. Таким чином, саме розуміння терміну "інвестиційна нерухомість" за МСБО розглядається дещо ширше, ніж це відбувається у П(С)БО.

4. В зв'язку з тим, що норми П(С)БО 32 "Інвестиційна нерухомість" дещо звужені в порівнянні з нормами МСБО 40 "Інвестиційна нерухомість", в процедурі можливої капіталізації фінансових витрат по відношенню до інвестиційної нерухомості слід керуватися саме нормами національного стандарту. Це означає, що з метою виконання вимог П(С)БО 31 "Фінансові витрати" і П(С)БО 32 "Інвестиційна нерухомість" **у сукупності**, шлях виведення інвестиційної нерухомості в склад незавершеного будівництва на період будь-яких поліпшень, запропонований даним дослідженням, є логічним, законним, таким, що відповідає основним методологічним засадам як обліку витрат, так і методологічним засадам відносно формування первісної вартості активів (як оборотних, так і необоротних, як кваліфікаційних, так і не кваліфікаційних);

5. порядок можливої капіталізації фінансових витрат інвестиційної нерухомості необхідно розглянути окремим

прикладом у П(С)БО 31 "Фінансові витрати". Розробка даного прикладу є метою подальших досліджень автора.

Список використаних літератури:

1. *Міронова О.І.* Фінансові витрати – 2007 / О.І. Міронова // Бізнес – Консультант. – Київ. – 2007. – № 3 (47). – С. 42-45.
2. *Міронова О.І.* ПСБО 32 "Інвестиційна нерухомість": практикуючому бухгалтеру про інвестиційну нерухомість / О.І. Міронова // Вісник бухгалтера і аудитора України. - Київ. - 2007. - № 19-20, С. 19-26.
3. *Міронова О.І.* ПСБО 32: перші поради з практичного застосування / О.І. Міронова // Баланс. – Дніпропетровськ, 2007. – № 58. – С. 18-21.
4. *Міронова О.І.* Інвестиційна нерухомість та її справедлива вартість / О.І. Міронова // Баланс. – Дніпропетровськ, 2008. – № 48. – С. 39-43.
5. *Міронова О.І.* Бухгалтерський учет инвестиционной недвижимости: опыт Украины // Міжнародний збірник наукових праць, 2009. – № 3(15), С. 175-184.
6. *Міронова О.І.* Інвестиційна нерухомість: бухоблік, оподаткування, страхування, оформлення та реєстрація прав власності / О.І. Міронова. – Х.: Фактор, 2008. – 448 с.
7. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку: коментарі. / За ред. Я. Кавторевой. – Х.: Фактор, 2008. – 1328 с., С. 1213-1315.
8. *Голов С.Ф.* Бухгалтерський облік і фінансова звітність за міжнародними стандартами. – [2-ге вид., перероб. і доп.] / С.Ф. Голов, В.М. Костюченко. – Х.: Фактор, 2008. – 1008 с.

МІРОНОВА Ольга Іванівна – аудитор, здобувач кафедри бухгалтерського обліку Житомирського державного технологічного університету

Наукові інтереси:

- питання обліку та аудиту інвестиційної нерухомості та операцій з інвестиційною нерухомістю на підприємстві;
- організація системи внутрішнього контролю якості аудиторських послуг