

Инвестиционная недвижимость в МСФО-отчетности

С 1 января 2012 года в российских учетных стандартах появится новое понятие - «недвижимость, временно не используемая в основной деятельности». По сути, она является аналогом инвестиционной недвижимости в международных стандартах. В чем особенности раскрытия информации об инвестиционной недвижимости в МСФО-отчетности? Будут ли с начала следующего года полностью сглажены различия в ее учете в российской отчетности и в отчетности, подготовленной по международным стандартам?

// В.В. Грязева, "МСФО и МСА в кредитной организации", №2, 2011 года

Кредитная организация может использовать недвижимость для различных целей: размещения офиса, хранения автомобилей, сдачи в аренду, получения выгоды от будущего прироста стоимости и других целей. Недвижимость, предназначенная для получения арендной платы, или прироста стоимости капитала, или того и другого, генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов кредитной организации. В международных стандартах финансовой отчетности она носит название «инвестиционная недвижимость».

Чтобы пользователю отчетности были понятны цели, в которых используется имущество кредитной организации, в МСФО-отчетности уже около десяти лет разграничиваются понятия «основные средства» и «инвестиционная недвижимость». Порядок учета инвестиционной недвижимости и требования к раскрытию информации о ней установлены в МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость».

Предназначение инвестиционной недвижимости отличает ее от недвижимости, занимаемой владельцем. Недвижимость, занимаемая владельцем, предназначена для использования в основной деятельности или в административных целях и учитывается по МСФО (IAS) 16 «Основные средства».

В российской же отчетности до недавнего времени не делалось различий в имуществе в

зависимости от целей его использования. Вся недвижимость отражалась как основные средства. Разве что недвижимость, полученная по договору об отступном или залоге, учитывалась в составе внеоборотных запасов до момента реализации или принятия решения об использовании ее в собственной деятельности.

Определение инвестиционной недвижимости

Согласно МСФО (IAS) 40 инвестиционная недвижимость - недвижимость, находящаяся во владении кредитной организации с целью получения арендных платежей, или прироста стоимости капитала, или того и другого, но не для использования в обычной деятельности и не для продажи. Для признания ее инвестиционной недвижимость должна представлять собой землю, или здание, или часть здания, или и то, и другое. Владеть инвестиционной недвижимостью должен сам собственник или арендатор по договору финансовой аренды.

При определенных условиях в качестве инвестиционной недвижимости в отчетности по МСФО может быть отражена и недвижимость, которой арендатор владеет по договору операционной аренды.

Недвижимостью, временно не используемой в основной деятельности, в российском учете, так же как и в МСФО, признается имущество, предназначенное для получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости этого имущества или того и другого. Аналогично проводится грань между недвижимостью, временно не используемой в основной деятельности, и основными средствами. Так, в Положении Банка России от 26.03.2007 № 302-П «О правилах ведения бухгалтерского учета в кредитных организациях, расположенных на территории Российской Федерации» (далее - Положение № 302-П) будет указано, что такая недвижимость не предназначена для использования в качестве средств труда для оказания услуг, управления кредитной организацией, а также в случаях, предусмотренных санитарно-гигиеническими, технико-эксплуатационными и другими специальными техническими нормами и требованиями. Изменения, касающиеся недвижимости, временно не используемой в основной деятельности, внесены в Положение № 302-П указанием Банка России от 29.12.10 № 2553-У.

Как МСФО (IAS) 40, так и Положение № 302-П (в новой редакции) не предполагают реализации недвижимости в течение одного года с даты классификации объекта. По

российским правилам, недвижимость, временно не используемая в основной деятельности, может представлять собой землю, или здание, либо часть здания, либо и то, и другое. Точно такие же требования содержит МСФО (IAS) 40.

Наряду со сходством, в определениях инвестиционной недвижимости и недвижимости, временно не используемой в основной деятельности, есть и определенные различия. Так, инвестиционная недвижимость по МСФО может находиться во владении кредитной организации (на праве собственности или по договору финансовой аренды), а для российского учета важно наличие права собственности, полученного при осуществлении уставной деятельности. Кроме того, по МСФО в определенных ситуациях можно отразить недвижимость, которой кредитная организация владеет на праве операционной аренды, а по российским стандартам такая возможность не предусмотрена вообще.

Таким образом, круг объектов недвижимости, которые могут быть признаны инвестиционными, в международных стандартах шире, чем в российском учете. При подготовке МСФО-отчетности кредитным организациям следует протестировать объекты, не учитываемые в бухгалтерском учете как недвижимость, временно не используемая в основной деятельности, на предмет их классификации в качестве инвестиционной недвижимости.

Согласно МСФО к инвестиционной не относится та недвижимость, которая занята сотрудниками кредитной организации (независимо от того, платят они арендную плату по рыночным ставкам или нет). Этот нюанс актуален для тех банков, которые имеют на балансе квартиры и сдают их в аренду своим сотрудникам. Такие квартиры по МСФО классифицируются как основные средства. Новая редакция Положения № 302-П не предполагает такого ограничения. Однако при наличии на балансе таких квартир следует заранее задуматься, как их классифицировать в российском учете. Возможно применение подхода, аналогичного МСФО, но такой выбор должен быть обязательно закреплён в учетной политике, а в профессиональном суждении о классификации такого актива следует указать причины, по которым объект признается основным средством.

Нередко у кредитной организации в собственности есть здание, которое частично используется для размещения ее офиса и частично сдается в аренду третьим лицам. В отчетности по МСФО такие части объекта могут быть показаны отдельно (как основное средство и как инвестиционная недвижимость) лишь в том случае, когда они могут быть проданы (или сданы в финансовую аренду) независимо друг от друга. Если же части

объекта не представляется возможным реализовать отдельно друг от друга, объект классифицируется в качестве инвестиционной недвижимости, только когда лишь незначительная его часть предназначена для использования в обычной деятельности.

Например, офис кредитной организации размещен в крыле здания площадью 4000 кв. м, в другом крыле, которое кредитная организация сдает в операционную аренду, размещен офис другой организации площадью 3000 кв. м. Если такие части здания могут быть проданы независимо друг от друга, их необходимо учитывать отдельно как основное средство и как инвестиционную недвижимость соответственно. Если же используемые указанным образом части объекта недвижимости нельзя продать по отдельности, то объект не может быть учтен как инвестиционная недвижимость, поскольку площадь под офис составляет значительную часть от площади всего здания.

Определяя, считать ли объект инвестиционной собственностью, необходимо опираться на профессиональное суждение. Критерии использования профессионального суждения разрабатываются кредитной организацией в соответствии с определением и другими указаниями, изложенными выше. Такие критерии нужны для обеспечения объективности и непредвзятости, их нужно закрепить в учетной политике по МСФО.

В этой связи нельзя не отметить впервые примененное в российских стандартах понятие профессионального суждения для определения соответствия объекта статусу недвижимости, временно не используемой в основной деятельности. Такое суждение должно быть основано на критериях, которые кредитная организация разрабатывает с учетом требований новой главы 11 приложения 10 к Положению № 302-П и характеристик недвижимости, временно не используемой в основной деятельности, и утверждает в учетной политике.

Для кредитных организаций, составляющих консолидированную отчетность по МСФО, есть определенные особенности отражения инвестиционной недвижимости. Если банк сдает недвижимость в аренду дочернему предприятию, то она показывается в индивидуальной финансовой отчетности как инвестиционная недвижимость, а в консолидированной - как недвижимость, занимаемая владельцем.

Признание и оценка при признании

Инвестиционную недвижимость согласно МСФО (IAS) 40 следует признавать как актив только в случаях, когда:

- существует вероятность поступления в кредитную организацию будущих экономических выгод, связанных с этой недвижимостью;

- можно надежно измерить ее стоимость.

Такие принципы применяются ко всем активам, признаваемым в МСФО-отчетности, и инвестиционная недвижимость не является исключением. Точно такие же критерии применяются и для принятия к бухгалтерскому учету объекта в качестве недвижимости, временно не используемой в основной деятельности.

В соответствии с этим принципом кредитная организация оценивает все затраты (первоначальные и понесенные впоследствии) на инвестиционное имущество в момент возникновения. Затраты на повседневное обслуживание не включаются в балансовую стоимость инвестиционной недвижимости, а признаются расходами по мере возникновения.

При первоначальном признании в МСФО-отчетности инвестиционная недвижимость оценивается по фактическим затратам. Если она была приобретена у третьих лиц, то в состав фактических затрат входят цена покупки и все прямые затраты (налоги, затраты на юридические услуги и др.). Затраты, которые необходимы для приведения недвижимости в состояние надлежащего функционирования, также включаются в ее стоимость.

При отсрочке оплаты за недвижимость фактические затраты необходимо дисконтировать, то есть выразить их как эквивалент цены при условии немедленного платежа денежными средствами. Разница от применения дисконтирования будет отражаться как расход в течение всего срока отсрочки.

Если недвижимость находится у кредитной организации по договору финансовой

аренды, то при первоначальном признании актив признается по наименьшей из двух величин: справедливой стоимости или приведенной стоимости минимальных арендных платежей. Эквивалентная сумма при этом признается как обязательство. Такой подход аналогичен МСФО (IAS) 17 «Аренда». По российским стандартам недвижимость, полученная в финансовую аренду, не отражается в качестве недвижимости, временно не используемой в основной деятельности.

МСФО (IAS) 40 уделяет особое внимание приобретению объектов инвестиционной недвижимости путем обмена. В общем случае стоимость такого имущества измеряется по справедливой стоимости. Если приобретаемый актив не может быть измерен по справедливой стоимости, его стоимость считается равной балансовой стоимости переданного актива.

Оценка после признания

МСФО (IAS) 40 дает возможность кредитным организациям выбрать и закрепить в учетной политике одну из моделей учета инвестиционной недвижимости, которую впоследствии будет применять ко всем ее объектам:

- учет по справедливой стоимости;

- учет по фактическим затратам.

Изменения в РПБУ в плане счетов, которые вступят в силу 1 января 2012 г. в соответствии с Указанием № 2553-У, тоже предусматривают такую возможность. Выбранный способ применяется ко всем объектам инвестиционной собственности, а не по группам, как это предусмотрено для основных средств.

Теоретически у кредитной организации есть возможность перейти на модель учета, отличную от первоначально выбранной модели. Однако согласно МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» добровольное изменение учетной политики возможно в случае, когда оно приведет к более

достоверному и уместному представлению информации. Маловероятно, что переход от модели учета по справедливой стоимости к модели учета по фактическим затратам обеспечит более уместное представление информации.

МСФО (IAS) 40 требует при выборе любой модели определять справедливую стоимость инвестиционной недвижимости. При использовании модели учета по справедливой стоимости такое определение необходимо для оценки объекта инвестиционной недвижимости. При использовании модели учета по фактическим затратам определение справедливой стоимости необходимо для раскрытия информации.

Международными стандартами приветствуется, но не требуется, чтобы справедливая стоимость инвестиционной недвижимости была определена на основе оценки независимого оценщика, обладающего признанной и соответствующей профессиональной квалификацией, а также на основе недавнего опыта проведения оценки инвестиционной недвижимости той же категории и местонахождения, что и объект оценки.

Заметим, что и Банк России в методических рекомендациях от 30.12.10 № 183-Т «О порядке составления и представления кредитными организациями финансовой отчетности» рекомендует кредитным организациям отражать инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, ежегодно определяемой профессиональными оценщиками.

Модель учета по справедливой стоимости

Если применяется модель учета по справедливой стоимости после первоначального признания, все объекты инвестиционной недвижимости оцениваются по справедливой стоимости, за исключением случая, когда такую стоимость нельзя надежно определить.

Для инвестиционной недвижимости, которой владеет арендатор по договору операционной аренды, должна применяться только модель учета по справедливой стоимости.

Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости признается в составе прибыли или убытка в периоде возникновения.

МСФО (IAS) 40 так характеризует справедливую стоимость инвестиционной недвижимости: это цена, по которой недвижимость может быть обменена между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, желающими совершить такую операцию. Это определение применимо к справедливой стоимости всех объектов по МФСО, а не только к инвестиционной недвижимости. Особо отмечается, что при определении справедливой стоимости не следует вычитать затраты, которые могут возникнуть при реализации или ином выбытии актива.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости должна отражать рыночные условия на конец отчетного периода, то есть она характерна для установленной даты. Наилучшим ее подтверждением являются действующие цены на активном рынке подобной недвижимости с аналогичным местонахождением и в таком же состоянии, являющейся объектом аналогичной аренды и прочих договоров. Кредитной организации необходимо выявить любые различия в характере, местонахождении или в условиях договоров аренды и других договоров в отношении данного объекта недвижимости.

Определение справедливой стоимости недвижимости, временно не используемой в основной деятельности, в российских стандартах, по сути, совпадает с тем, которое дает МСФО (IAS) 40. Банк России в Указании № 2553-У подчеркивает, что справедливая стоимость должна отражать рыночные условия на отчетную дату (т.е. оценка проводится не реже одного раза в год), а отчетной датой является 31 декабря отчетного года. Получается, что приобретенная в течение года недвижимость, хоть и отражается на балансе менее года, все равно подлежит обязательной оценке на конец года.

При отсутствии действующих цен на активном рынке для определения справедливой стоимости по МСФО можно использовать информацию из различных источников, в том числе:

- действующие цены на активном рынке на недвижимость иного характера, в другом состоянии или местонахождении, скорректированные с учетом имеющихся различий;

- недавние цены на аналогичную недвижимость на менее активных рынках, скорректированные с учетом любых изменений экономических условий после даты заключения операций по этим ценам;

- прогнозы дисконтированных денежных потоков, основанные на надежных расчетных оценках будущих денежных потоков, рассчитанных по условиям действующих договоров, а также подтвержденных данными из внешних источников (например, действующими рыночными ставками по аналогичной недвижимости).

Состав источников информации, служащей основой для определения текущей (справедливой) стоимости недвижимости, временно не используемой в основной деятельности, следующий:

- действующие цены на активном рынке аналогичной недвижимости;

- данные из внешних источников о ставках арендной платы по аналогичной недвижимости;

- сведения об уровне цен, опубликованные в средствах массовой информации и специальной литературе;

- экспертные заключения о текущей (справедливой) стоимости объектов недвижимости;

- тому подобное.

Таким образом, и по российским нормам формально не обязательно каждый раз привлекать независимого оценщика для определения справедливой стоимости недвижимости, временно не используемой в основной деятельности.

В МСФО (IAS) 40 проводится грань между понятиями справедливой стоимости и ценности использования, которые применяются в рамках МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». Так, справедливая стоимость отражает расчетные оценки и сведения, имеющиеся у хорошо осведомленных и желающих совершить такую операцию покупателей и продавцов. Ценность использования, напротив, отражает оценки конкретной организации.

Банк России приводит различия между текущей стоимостью недвижимости, временно не используемой в основной деятельности, и текущей стоимостью основных средств, по которой они переоцениваются. Под текущей (восстановительной) стоимостью объектов основных средств понимается сумма денежных средств, которая должна быть уплачена кредитной организацией на дату проведения переоценки в случае необходимости замены какого-либо объекта. Недаром для основных средств такая стоимость носит название восстановительной, а для недвижимости, временно не используемой в основной деятельности, - справедливой.

МСФО (IAS) 40 приводит примеры ситуаций, в которых отдельные активы и обязательства не должны повторно учитываться в справедливой стоимости инвестиционной недвижимости. Так, в справедливую стоимость инвестиционной недвижимости не включается предоплата по договору операционной аренды, поскольку он будет признан отдельно. И наоборот, оборудование (например, лифты, системы кондиционирования, мебель) можно включать в справедливую стоимость инвестиционной недвижимости, а не признавать отдельно как основные средства. Считается, что лифты и системы кондиционирования составляют неотъемлемую часть недвижимости, а мебель наряду с самим зданием генерирует потоки арендной платы.

Российские стандарты идут вслед за МСФО и предписывают при расчете справедливой стоимости недвижимости, временно не используемой в основной деятельности, также обращать внимание на наличие оборудования, составляющего неотъемлемую часть здания, то есть выполняющего свои функции только в его составе, а не самостоятельно. Такое оборудование в российском учете носит название «оборудование, составляющее неотъемлемую часть здания» и включается в текущую (справедливую) стоимость. Его учет осуществляется исходя из принципов, применяемых к объектам недвижимости, временно не используемой в основной деятельности, и подлежит отражению на отдельных лицевых счетах, открытых на счете по учету объекта недвижимости, временно не используемой в основной деятельности.

При первичной классификации объекта недвижимости в качестве инвестиционного (при

приобретении или при изменении предназначения недвижимости) может оказаться, что его справедливая стоимость не может быть надежно определена. Такое может произойти лишь в исключительных случаях, когда сопоставимые операции на рынке осуществляются нечасто и отсутствуют альтернативные надежные оценки (например, на основе дисконтирования денежных потоков). В таком случае инвестиционная недвижимость оценивается по фактическим затратам в соответствии с МСФО (IAS) 16 «Основные средства» вплоть до выбытия объекта. Как только станет возможным оценить справедливую стоимость инвестиционной недвижимости, необходимо сразу перейти от учета по фактическим затратам к учету по справедливой стоимости.

При учете в исключительных случаях одного объекта инвестиционной недвижимости по фактическим затратам все остальные объекты инвестиционной недвижимости должны продолжать учитываться по справедливой стоимости.

Если ранее оценка инвестиционной недвижимости производилась по справедливой стоимости, такая же должна применяться вплоть до выбытия объекта, даже если сопоставимые рыночные операции станут менее частыми или рыночные цены станут менее доступными.

Российские подходы к учету недвижимости, временно не используемой в основной деятельности, стоимость которой не может быть надежно определена, ничем не отличаются от международных подходов.

Модель учета по фактическим затратам

Если кредитная организация выбрала модель учета по фактическим затратам, она оценивает все объекты инвестиционной недвижимости после первоначального признания в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 16 «Основные средства». Исключение составляют объекты, которые классифицируются в качестве недвижимости, предназначенной для продажи согласно МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность».

При применении метода учета по первоначальной стоимости по объектам недвижимости, временно не используемой в основной деятельности, в российском учете

будет также производиться начисление амортизации в течение срока полезного использования и проверка объекта на обесценение.

Переводы объектов

Перевод объектов в состав или из состава инвестиционной недвижимости производится только при изменении их назначения. Как по МСФО, так и по российским правилам инвестиционная недвижимость может быть переведена в основные средства или запасы, а также обратно.

Инвестиционная недвижимость по МСФО также может быть переклассифицирована в долгосрочные активы, предназначенные для продажи, согласно МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность». Переклассификация долгосрочных активов, классифицируемых как «предназначенные для продажи», требует соблюдения следующих условий:

- данные активы имеются в наличии для немедленной продажи в их текущем состоянии;
- руководство утвердило программу поиска покупателя, и банк приступил к ее реализации;
- активы становятся предметом предложения на рынке по цене, сопоставимой с их справедливой стоимостью;
- ожидается, что продажа будет осуществлена в течение 12 месяцев с момента переклассификации;
- отсутствует вероятность существенного изменения плана продажи или его отмены.

Переводы при учете справедливой стоимости

При переводе объекта из инвестиционной недвижимости в недвижимость, занимаемую владельцем, или в запасы, для последующего учета в соответствии с МСФО (IAS) 16 или МСФО (IAS) 2 «Запасы» за себестоимость принимается справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на дату изменения способа использования.

При переводе недвижимости, занимаемой владельцем, в инвестиционную недвижимость необходимо применять положения МСФО (IAS) 16 до даты изменения назначения объекта. Возникшая на эту дату разница между балансовой стоимостью недвижимости по МСФО (IAS) 16 и ее справедливой стоимостью учитывается как переоценка в соответствии с МСФО (IAS) 16.

При переводе объекта из запасов в инвестиционную недвижимость разница между справедливой стоимостью недвижимости на дату перевода и ее предыдущей балансовой стоимостью признается в МСФО-отчетности в составе прибыли или убытка.

Что касается новых требований Положения № 302-П, то при осуществлении перевода объектов основных средств, а также внеоборотных запасов в состав объектов недвижимости, временно не используемой в основной деятельности, необходимо произвести переоценку переводимых объектов по текущей (справедливой) стоимости. Переоценка должна быть произведена по состоянию на дату перевода объекта. Таким образом, принципиальных различий между требованиями международных и российских стандартов к переводу при учете по справедливой стоимости нет.

Переводы при учете по фактическим затратам

Если кредитная организация использует модель учета по фактическим затратам, то перевод объектов между категориями инвестиционной недвижимости, запасов и недвижимости, занимаемой владельцем, не приводит к изменению балансовой стоимости переводимых объектов. Такой подход применим как в международной, так и в российской практике.

Выбытие

Признание объекта инвестиционной недвижимости прекращается и объект исключается из отчета о финансовом положении при его выбытии или окончательном изъятии из эксплуатации, когда от выбытия объекта не ожидается экономической выгоды. Выбытие объекта согласно МСФО происходит путем его реализации или сдачи в финансовую аренду по договору лизинга. В соответствии с российскими правилами выбытие возможно в результате либо перехода права собственности (например, при реализации), либо в результате списания вследствие непригодности к дальнейшему использованию (например, в результате износа). В этой ситуации также проявляется разница российских и международных требований.

Для определения даты выбытия МСФО (IAS) 40 рекомендует обратиться к другим стандартам, а именно к МСФО (IAS) 18 «Выручка», в котором изложены критерии признания выручки от реализации, и к МСФО (IAS) 17 «Аренда». Положение № 302-П в редакции, которая будет действовать с 1 января 2012 г., порядок бухгалтерского учета выбытия недвижимости, временно не используемой в основной деятельности, приравнивает к порядку, применимому в отношении основных средств.

Финансовый результат, возникающий вследствие выбытия и списания инвестиционной недвижимости, определяется как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива. Прибыль или убыток признается в том периоде, в котором произошло выбытие или списание.

В случае отсрочки оплаты полученное возмещение первоначально отражается по эквиваленту цены при условии незамедлительного платежа денежными средствами. Разница между фактическим возмещением и таким эквивалентом признается в составе прибылей и убытков как процентная выручка по МСФО (IAS) 18 «Выручка». Российскими стандартами такое требование не предусматривается.

Раскрытие информации

В МСФО-отчетности кредитной организации необходимо раскрыть информацию о том:

- какая модель учета принята (по справедливой стоимости или по фактическим затратам);

- классифицируется ли недвижимость, находящаяся в ее владении по договору операционной аренды, как инвестиционная недвижимость;

- каковы критерии для проведения различия между инвестиционной недвижимостью и недвижимостью, занимаемой владельцем, а также недвижимостью, предназначенной для продажи в ходе обычной деятельности (при затруднении в классификации объекта);

- каковы методы и существенные допущения, используемые для определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включая информацию о том, подтверждено ли такое определение рыночной информацией или в большей степени основано на других факторах;

- в какой степени справедливая стоимость основана на оценке независимого оценщика или что такая оценка отсутствует;

- каковы признанные в составе прибыли или убытка суммы:

а) дохода от предоставления в аренду инвестиционной недвижимости;

б) прямых операционных расходов (включая ремонт и техобслуживание), относящихся к инвестиционной недвижимости, приносящей и не приносящей доход от предоставления ее в аренду;

- имеются ли ограничения в отношении реализации инвестиционной недвижимости, и каков их размер;

- существуют ли контрактные обязательства по приобретению, реконструкции или ремонту инвестиционной недвижимости.

Раскрытие информации при учете справедливой стоимости

Кредитной организации необходимо также раскрыть сверку балансовой стоимости инвестиционной недвижимости на начало и конец периода и указать:

- увеличения, отдельно раскрывая увеличения в результате приобретения и в результате последующих затрат;

- активы, классифицированные как предназначенные для продажи в соответствии с МСФО (IFRS) 5, и прочие выбытия;

- чистые прочие доходы или убытки в результате изменений справедливой стоимости;

- переводы объектов инвестиционной собственности из категории запасов и недвижимости, занимаемой владельцем, и наоборот;

- иные изменения.

Также необходимо подробно раскрыть информацию в отношении объектов инвестиционной недвижимости, которые в исключительных случаях учитываются по фактическим затратам, если невозможно определить их справедливую стоимость.

Раскрытие информации при учете по фактическим затратам

При учете инвестиционной недвижимости по фактическим затратам кредитная организация раскрывает следующую информацию:

- методы амортизации;

- сроки полезного использования и нормы амортизации;

- совокупную балансовую стоимость, накопленную амортизацию и убытки от обесценения на начало и конец периода;

- сверку балансовой стоимости на начало и конец периода, показывающую:

- а) увеличения, отдельно раскрывая увеличения в результате приобретения и в результате последующих затрат;

- б) активы, классифицированные как предназначенные для продажи в соответствии с МСФО (IFRS) 5, и прочие выбытия;

- в) амортизацию;

- г) сумму признанных и восстановленных за период убытков от обесценения по МСФО (IAS) 36;

- д) переводы объектов инвестиционной собственности из категории запасов и недвижимости, занимаемой владельцем, и наоборот;

е) иные изменения;

- справедливую стоимость инвестиционного имущества.

Заключение

Российские правила учета недвижимости, временно не используемой в основной деятельности, вступающие в силу 1 января 2012 г., во многом повторяют требования и принципы международных стандартов. Так, к примеру, большая роль в признании такой недвижимости отводится профессиональному суждению сотрудников кредитной организации.

Как международные, так и российские нормы предоставляют возможность учитывать инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости либо по фактическим затратам. Однако разработчики МСФО и Банк России единогласно рекомендуют применять модель учета по справедливой стоимости. Более того, МСФО (IAS) 40 устанавливает обязанность определять справедливую стоимость инвестиционной недвижимости либо в целях оценки (при использовании модели учета по справедливой стоимости), либо для раскрытия информации (при использовании модели учета по фактическим затратам).

Модель учета по фактическим затратам может показаться более привычной и консервативной. Однако, остановив выбор на ней, кредитная организация лишится возможности продемонстрировать в финансовой отчетности результаты текущей деятельности руководства.

При выборе модели учета кредитной организации потребуется определить вероятный будущий эффект от изменения стоимости объектов инвестиционной недвижимости в будущем. Если применять учет по справедливой стоимости, колебания цен на недвижимость отразятся на текущем финансовом результате. Использование модели учета по справедливой стоимости потребует в дальнейшем тщательной разработки управленческих решений, касающихся приобретения, использования и реализации инвестиционной недвижимости.

При разработке учетной политики на 2012 г. следует помнить, что различие в моделях учета по МСФО и российским правилам повлечет за собой дополнительные корректировки при трансформации, в частности в отношении балансовой стоимости объекта, накопленной амортизации. Кроме того, корректировки могут быть связаны с уточнением сроков полезного использования и определения убытков от обесценения.

Несмотря на значительное сходство международных стандартов и российских правил в отношении инвестиционной недвижимости, между ними есть определенные различия, которые касаются в основном определения инвестиционной недвижимости. Так, например, в российской практике важно наличие права собственности на объект. Кроме того, в российской отчетности не требуется отдельного выделения объектов недвижимости, предназначенных для продажи в течение ближайших 12 месяцев. Нет и требования об отражении дохода (расхода) от получения (предоставления) рассрочки платежа при выбытии (приобретении) инвестиционной недвижимости. Поэтому полностью избежать корректировок при трансформации российской отчетности в отчетность, подготовленную по международным стандартам, не удастся.