

## 2.8. РАЗВИТИЕ ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИХ ОСНОВ УЧЕТА ДОЛГОСРОЧНЫХ МАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ДОХОДА

Проняева Л.И., д.э.н., проф., зав. кафедрой  
«Бухгалтерский учет и аудит»

*Орловский государственный аграрный университет*

[Перейти на Главное МЕНЮ](#)  
[Вернуться к СОДЕРЖАНИЮ](#)

В статье рассматриваются теоретические подходы к идентификации в отечественной учетной системе объектов, используемых в деятельности организаций для получения инвестиционного дохода, которые обозначены авторским определением как «инвестиционные активы». Определены условия принятия к учету инвестиционных активов, их оценка и классификация. Определена система критериев для формирования учетной информации об инвестиционных активах, основанная на двух моделях их оценки: по первоначальной и справедливой стоимости, что позволит повысить качество учетной информации (аналитичность, прозрачность, достоверность) в условиях перехода на международные стандарты финансовой отчетности для пользователей при принятии ими верных управленческих и экономических решений.

В процессе реформирования отечественной нормативно-учетной базы в соответствии с требованиями международных стандартов финансовой отчетности наиболее важной проблемой становится развитие терминологии бухгалтерского учета. При переходе на международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) российской системы учета и отчетности встречаются некоторые несоответствия в трактовке переводов учетных объектов и понятий из текста международных стандартов их экономическому содержанию. Возникают терминологические несоответствия в понимании одинаковых объектов учета, которые требуют научно обоснованного урегулирования. Эта проблема, по нашему мнению, является очень актуальной для сферы учета реальных инвестиций, в частности для вложений в объекты долгосрочных материальных активов, так как информация, касающаяся инвестиций в организациях, должна быть понятна и доступна для потенциальных инвесторов, в том числе и иностранных.

Вложение капитала в объекты недвижимости, которые предназначены для передачи в аренду с целью получения дохода в виде арендной платы, в настоящее время являются довольно распространенной формой ведения бизнеса для отечественных организаций. В системе международного учета имеется ряд стандартов, положения которых посвящены учету и отражению в финансовой отчетности различных вложений с целью получения дохода (инвестиций). К таким стандартам относится МСФО 40, регулирующий порядок учета объектов долгосрочных материальных активов, предназначенных для передачи в аренду.

Различные исследователи, занимающиеся вопросами учета и отражения в финансовой отчетности объектов вложений, которым посвящены положения МСФО 40, по-разному их обозначают. Так, Вахрушина М.А., Мельникова Л.А., Пласкова Н.С. обозначают стандарт МСФО 40 как «Инвестиции в недвижимость», который, по их

мнению, регулирует вопросы учета объектов инвестиционной собственности [3, с. 241].

По мнению Модерова С., под объектами долгосрочных материальных активов, используемых для получения инвестиционного дохода, следует понимать инвестиционное имущество, так как не только недвижимость, но и другие виды имущества могут приносить доход в виде прироста их стоимости [8]. В работах Макаровой Л.Г., Штефан М.А., Ахмятжанова Т.З., Тютюниковой Е. указанные объекты определены как «инвестиционная собственность» [6, с. 68; 2, с. 24; 11, с. 33].

Но большая часть исследователей, в том числе Забродин И.П., Мошкина К.Н., Маренкова А.Ю., Игнатова Н.В., Смирнова И.А., Генералова Н.В. и др., обозначают объекты, которые характеризует МСФО 40, как «инвестиционная недвижимость» [4, с. 166; 7, с. 55; 10, с. 53].

Детально исследуя положения МСФО 40, мы пришли к выводу, что в данном стандарте речь идет все-таки об объектах инвестиционной недвижимости, что основывается на следующей доказательной базе.

В МСФО 40 приведены положения, регулирующие учет (порядок признания, оценку, учет движения, раскрытие информации в отчетности и т.д.) зданий и земельных участков, которые предназначены для передачи в операционную аренду с целью получения доходов в виде арендной платы, или удерживаются собственником без использования в ожидании доходов от прироста их стоимости. Здания и земельные участки являются объектами недвижимости. Стандарт МСФО 40 не регулирует арендные операции с объектами движимого имущества. МСФО 40 определяет, что инвестиционная недвижимость – это собственные долгосрочные материальные активы организации или они получены ею по договору финансовой аренды. При этом организация не планирует использовать данные объекты в собственных целях (в процессе производства или продаж, а также для управления).

Таким образом, к объектам, используемым для получения инвестиционного дохода от передачи их в операционную аренду, в соответствии с МСФО 40 могут относиться долгосрочные материальные активы, полученные по договору финансовой аренды, т.е. не являющиеся собственностью организации. Понятие «собственность» означает реализацию общественных отношений и права владения объектом собственности. В системе бухгалтерского учета не находят отражение операции по определению и регистрации прав собственности, в нем регистрируются объекты учета, их стоимостные и натуральные характеристики. Следовательно, не совсем корректно обозначать объекты, которым посвящен МСФО 40, термином «собственность».

Использование определения «инвестиционное имущество» также считаем не точным, так как понятие «имущество» довольно широкое, охватывает большое количество долгосрочных и краткосрочных объектов, имеющих материальную и нематериальную форму. К инвестиционному имуществу по сути могут быть отнесены такие объекты, как запасы материальных ценностей, хранящиеся на складе организации, стоимость которых в период инфляции может увеличиваться в результате роста цен, и организация получит доход от прироста их стоимости. Значит, происходит выполнение одного из критериев признания объектов, используемых для получения инвестиционного дохода, – получение прибыли от прироста стоимости. В то же время не выполняется второй критерий признания –

запасы как часть имущества организации не могут быть переданы в операционную аренду [9, с. 106].

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что именно понятие «инвестиционная недвижимость» наиболее точно отражает экономическое содержание и значение объектов, которые определяет МСФО 40.

По экономической сути, будучи основными средствами, инвестиционная недвижимость как объект учета по некоторым позициям существенно от них отличается, так же как и от других видов активов (табл. 1).

Таблица 1

### ОСНОВНЫЕ ОТЛИЧИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОТ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ И ЗАПАСОВ

Инвестиционная недвижимость (МСФО 40)	Другие активы организации (МСФО 2 «Запасы», МСФО 16 «Основные средства», МСФО 17 «Аренда», МСФО 11 «Договоры подряда»)
<b>Земля</b>	
Земельные участки, предназначенные для получения доходов от прироста стоимости	Земельные участки, приобретенные для перепродажи (МСФО 2 «Запасы»)
Земельные участки, целевое использование которых в настоящее время не определено	Земельные участки, используемые для собственных нужд (производство, управленческие цели) (МСФО 16 «Основные средства»)
	Земельные участки, переданные в финансовую аренду (МСФО 17 «Аренда»)
<b>Здания</b>	
Здания (собственные или полученные по договору финансовой аренды), переданные в операционную аренду другой организации или не используемые в настоящее время в ожидании доходов от прироста вложенного в них капитала	Здания, приобретенные для перепродажи (МСФО 2 «Запасы»)
	Здания, находящиеся в процессе строительства или реконструкции (МСФО 11 «Договоры подряда»)
	Здания, используемые для собственных нужд (производство, управленческие цели) (МСФО 16 «Основные средства»)
	Здания, переданные в финансовую аренду (МСФО 17 «Аренда»)

Таким образом, активы, используемые в производстве или при продаже продукции (товаров, работ, услуг), для управления организацией, для продажи, не являются инвестиционной недвижимостью.

Как считают Забродин И.П. и Мошкина К.Н., инвестиционная недвижимость в отечественном учете не является отдельным объектом учета и ее нельзя однозначно рассматривать как объект основных средств на том основании, что в Положении по бухгалтерскому учету (ПБУ) 6/01 установлен критерий признания основного средства: «предназначен для предоставления во временное владение и пользование и при этом организация не предполагает последующую перепродажу объекта». В этом критерии возникает противоречие в признании основных средств и инвестиционной недвижимости. Оно возникает не в порядке предполагаемого использования (для передачи в аренду, т.е. во временное пользование), а в том, что инвестиционная недвижимость может не использоваться, но от вложений в нее организация ожидает получения доходов в виде увеличения ее рыночной стоимости. Таким образом, в отношении инвестиционной недвижимости поступление выгод в организацию может зависеть не от порядка ее использования, а от ситуации, которая складывается на рынке недвижимости [4, с. 167].

В российском учете аналогом инвестиционной недвижимости считаются доходные вложения в материальные ценности. Однако между этими объектами также имеются существенные различия. Во-первых, в составе доходных вложений в материальные ценности учитываются не только земля и здания. Во-вторых, к доходным вложениям в материальные ценности, как и к основным средствам, не относятся активы, которые приобретаются в ожидании дохода от прироста их стоимости.

В целях обособления учета инвестиционной недвижимости как объекта бухгалтерского учета необходимо раскрыть ее экономическую сущность.

Так, согласно МСФО 40, инвестиционная недвижимость – это имущество компании (земельные участки, здания) находящиеся в распоряжении самой компании (собственника) или арендатора (по договору финансовой аренды), которое предназначено для получения дохода от аренды, выгод в связи с повышением стоимости капитала либо того и другого [3, с. 241].

В целях отнесения объекта к инвестиционной недвижимости необходимо соблюдение следующих условий:

- завершение строительства или реконструкции;
- окончание использования объекта для производственных, управленческих и коммерческих нужд;
- факт передачи в операционную аренду третьей стороне [3, с. 242].

Первоначальная стоимость инвестиционной недвижимости определяется на основе фактических затрат на приобретение, т.е. по фактической себестоимости.

В отечественной системе бухгалтерского учета для получения инвестиционного дохода в виде арендной планы предназначено большее количество объектов, в том числе и объекты движимого имущества.

Порядок признания в учете объектов, относящихся к доходным вложениям в материальные ценности, определен ПБУ 6/01 и соответствует критериям отнесения объектов к основным средствам.

Таким образом, имеет место несоответствие понятий инвестиционная недвижимость (МСФО 40) и доходные вложения в материальные ценности.

Смирнова И.А., Генералова Н.В., на основе проведенного анализа состава долгосрочных материальных активов отечественных организаций и положений МСФО 40, выделяют три группы объектов:

- объекты инвестиционной недвижимости по МСФО 40, которые не являются доходными вложениями в материальные ценности в соответствии с российским законодательством (например, недвижимость, находящаяся в распоряжении организации по договору финансового лизинга, или объекты, которые не используются организацией, но их рыночная стоимость возрастает). Данные объекты в отечественном учете отражаются в составе основных средств (т.е. на счете 01 «Основные средства»);
- объекты, которые одновременно могут быть признаны и как инвестиционная недвижимость, и как доходные вложения в материальные ценности (например, собственные здания и земельные участки, используемые организацией для передачи в операционную аренду с целью получения арендных платежей). Эти объекты в бухгалтерском учете российских организаций отражаются на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности»;
- объекты, которые признаются в отечественном учете доходными вложениями в материальные ценности, но не соответствуют критериям отнесения к инвестиционной недвижимости по МСФО 40 (например, машины, оборудование, транспортные средства и другие объекты движимого имущества отечественные организации могут передавать в аренду для получения дохода и они отража-

ются на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности») [9, с. 55].

Обобщив все вышеизложенное, можно сделать вывод, что, несмотря на отсутствие в отечественной учетной системе стандартов, регулирующих учет объектов, которые используются для получения инвестиционного дохода, данные объекты обозначены в системе учета и отчетности, сделки с объектами имеют место и в современных условиях они стали довольно распространенной формой ведения бизнеса.

В отечественном учете не предусмотрено системного подхода к учету объектов, которые используются для получения инвестиционного дохода. Разработку методики учета указанных объектов следует производить с учетом уточнения следующих методологических аспектов:

- определение понятийного аппарата и состава объектов, которые используются для получения инвестиционного дохода;
- установление критериев признания и оценки этих объектов;
- разработка системы показателей, которые будут характеризовать данные объекты в бухгалтерской отчетности организации.

В ходе исследования установлено, что в отечественном бухгалтерском учете в составе долгосрочных материальных активов учитываются объекты, обладающие инвестиционными свойствами. Они могут быть как принадлежащими организации на правах собственности, так и полученными в долгосрочную аренду с переходом права собственности по истечении арендного договора. Такие объекты организация может передавать в операционную аренду (субаренду) с целью получения дохода. При этом в бухгалтерском учете не отражают определение и регистрацию прав владения, в нем регистрируют объекты владения и их характеристики.

Для обозначения объектов, которые используются для получения инвестиционного дохода, по нашему мнению, следует использовать понятие «Инвестиционные активы».

Именно данное понятие будет определять вид объектов долгосрочных материальных активов, контролируемых организацией и принадлежащих ей в результате прошлых событий. Инвестиционные активы также должны отвечать следующим критериям:

- существует вероятность притока в организацию будущих экономических выгод, связанных с данными объектами;
- стоимость объекта поддается достоверной оценке.

Таким образом, критерии признания инвестиционных активов являются общими с критериями признания других видов долгосрочных материальных активов, предусмотренными принципами составления финансовой отчетности.

Отечественные стандарты бухгалтерского учета характеризуют инвестиционный актив как объект долгосрочного инвестирования. В ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам» под инвестиционным активом понимается объект, подготовка которого к использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение или изготовление [1]. По нашему мнению, это определение односторонне рассматривает инвестиционные активы, только по критерию «долгосрочности» вложений. Проанализированная практика учета арендных операций в организациях подтверждает реальное существование активов, использование которых направлено на получение инвестиционного дохода. Поэтому существует объективная необходимость определения понятия «инвестиционные активы» с целью

раскрытия их экономической сущности и установления бухгалтерской природы.

По нашему мнению, под инвестиционным активом следует понимать вид объектов долгосрочных материальных активов, контролируемый организацией, имеющий достоверную оценку, находящийся в ее распоряжении и предназначенный для получения инвестиционного дохода. Данная формулировка понятия инвестиционных активов, на наш взгляд, наиболее точно отражает их экономическую сущность как объектов бухгалтерского учета и позволяет однозначно их идентифицировать в учетной практике. Оно соответствует существующим процессам в деятельности организации в отличие от определения инвестиционного актива, приведенного в ПБУ 15/2008.

По нашему мнению, понятия «инвестиционная недвижимость» и «инвестиционные активы» не следует считать идентичными. Инвестиционная недвижимость должна входить в состав инвестиционных активов как их обособленный вид. Состав видов инвестиционных активов гораздо более широкий, отражающий многообразие объектов, которые используются для получения инвестиционного дохода. Различия между указанными понятиями будут и в режиме осуществления операций (оперативная и финансовая аренда).

Это не усложняет понимание порядка учета долгосрочных инвестиций и использование учетной информации. Именно обособленное отражение инвестиционной недвижимости в составе инвестиционных активов, с учетом всех требований, предъявляемых к ней МСФО, будет способствовать сближению российских и международных стандартов по вопросам учета инвестиций в реальные активы, что положительно скажется на инвестиционной привлекательности российских предприятий для иностранных инвесторов.

На этом основана необходимость выделения инвестиционных активов, разработки методологии их учета и отражения в отчетности. Отсутствие отдельного отечественного стандарта, регулирующего вопросы учета объектов, используемых в инвестиционной деятельности, снижает конкурентные преимущества организаций в связи с занижением прибыли в условиях роста цен на недвижимое имущество в случае формирования финансовой отчетности с учетом норм ПБУ 6/01 «Основные средства».

При определении объектов инвестиционных активов необходимо руководствоваться следующим:

- установить видовой состав объектов, которые могут быть задействованы в деятельности организации, целью которой является получение инвестиционного дохода;
- провести разграничение по видам операций (операционная и финансовая аренда).

В составе инвестиционных активов следует выделять две их группы по видам и срокам аренды объектов (рис. 1).



Рис. 1. Состав инвестиционных активов

Если активы находятся в финансовой аренде, то к арендатору переходят практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, независимо от передачи права собственности. То есть он получает примерно такие же права и обязанности, как если бы не арендовал объект, а купил его в рассрочку. В этом случае арендованное имущество отражается на балансе арендатора, как в качестве актива, так и в качестве соответствующего обязательства.

Операционная аренда является договором, который позволяет арендатору использовать долгосрочный материальный актив в течение определенного периода без получения права собственности. При операционной аренде срок действия договора, как правило, значительно короче, чем период срока эксплуатации арендованного объекта. Долгосрочные активы в операционной аренде отражаются в балансе арендодателя, не фигурируя в балансе арендатора.

Для передачи долгосрочных объектов в финансовую аренду могут использоваться отдельные виды инвестиционных активов (как специально приобретенные, так и уже имеющиеся в организации).

В составе инвестиционных активов в операционной аренде следует выделять инвестиционную недвижимость, как объект, который используется целиком для получения дохода от операционной аренды или от прироста стоимости капитала. Выделение из состава инвестиционной недвижимости таких объектов, как многопрофильные инвестиционные активы, в операционной аренде обусловлено обстоятельствами, что на практике часто имеет место ситуация, когда определенный объект инвестиционной недвижимости может включать часть, которую используют с целью получения арендной платы или для увеличения собственного капитала, и другую часть, которую используют для производственной деятельности или административных целей организации. Например, часть помещений здания или часть земельного участка, используемого в производстве продукции, временно передали в аренду.

Ориентируясь на подходы МСФО к таким ситуациям, следует эти части отражать как отдельные инвентарные объекты, т.е. в составе основных средств и инвестиционных активов. Если эти части разделимы (могут быть проданы или имеется возможность передачи в финансовую аренду отдельно), объект признается инвестиционной недвижимостью при условии ее использования преимущественно с целью получения арендной платы или для увеличения собственного капитала.

Определение соответствия объекта статусу многопрофильной инвестиционной недвижимости требует профессионального суждения. Разделение объектов можно производить пропорционально площади, используемой под основную и инвестиционную деятельность. При наличии признаков, при которых объект может быть отнесен к многопрофильной инвестиционной недвижимости, организации необходимо разрабатывать критерии по разделению объекта под виды деятельности.

К прочим активам в составе группы активов в операционной аренде следует относить объекты активной части основных средств (машины, оборудование, транспортные средства и др.), которые организация также может передавать в аренду на краткосрочный период с возвратом в конце срока аренды. Данные активы также могут приносить организации доход в виде прироста их стоимости.

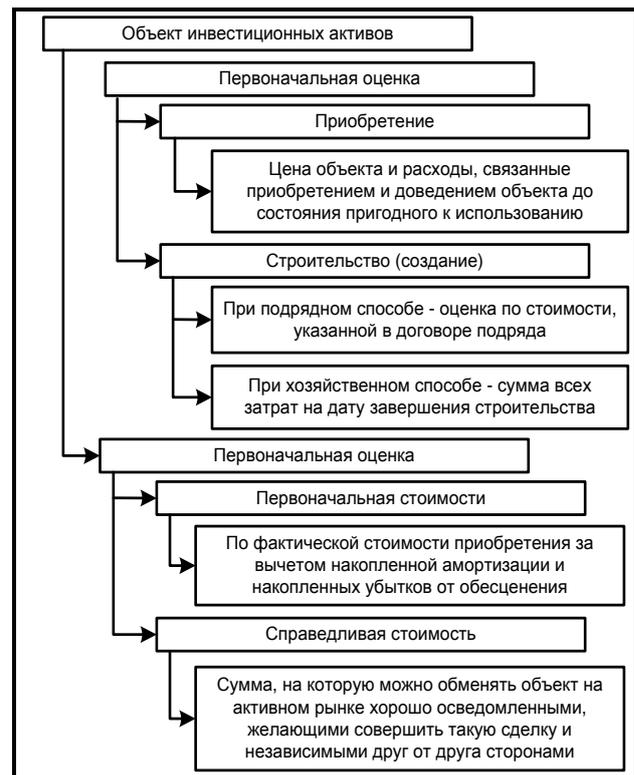
Как и любой другой объект учета, инвестиционные активы должны иметь оценку, по которой их следует отражать в финансовом учете и отчетности. Современные учетные концепции оценки активов предлагают использовать следующие виды оценок (в различных комбинациях):

- фактическая стоимость приобретения;
- восстановительная стоимость; возможная цена продажи (погашения);
- дисконтированная стоимость.

Первоначальная оценка инвестиционных активов должна осуществляться по себестоимости их приобретения или строительства, в которую включаются прямые затраты и расходы, связанные приобретением и доведением объекта до состояния пригодного к использованию (рис. 2).

Способ первоначальной и последующей оценки инвестиционных активов должен быть определен организацией самостоятельно и закреплён в учетной политике. Организация может выбрать в качестве элемента учетной политики либо модель учета по справедливой стоимости, либо модель учета по первоначальной стоимости, и обязана применять такую политику ко всем инвестиционным активам.

После признания объекта в качестве инвестиционного актива необходимо определить способ его текущего учета: либо по справедливой, либо по первоначальной стоимости.



**Рис. 2. Виды оценки инвестиционных активов в зависимости от способа их приобретения**

При применении способа оценки по справедливой стоимости, стоимость актива определяется на основе рыночной цены на объект, если бы организация приняла решение продать инвестиционный актив в текущем периоде. Если инвестиционный актив передан в операционную аренду, то должна применяться модель учета по

справедливой стоимости. Доходы или расходы от изменения справедливой стоимости таких инвестиционных активов следует относить на прибыль или убыток в том отчетном периоде, в котором они возникли. Справедливая стоимость инвестиционных активов определяется без учета расходов, возникающих при их продаже.

Способ учета инвестиционных активов по моделям первоначальной или справедливой стоимости применяется ко всей совокупности объектов (в то время как по основным средствам эти модели можно применять к отдельным группам объектов). Выбор той или иной модели оценки должен обосновываться тем, что это приведет к более достоверному формированию показателей финансовой отчетности организации об инвестиционных активах.

Все вышеуказанные методические аспекты оценки инвестиционных активов при первоначальном признании и последующей оценке объединены в критерии, которые необходимо использовать при формировании учетно-аналитической информации о данных объектах долгосрочных материальных активов (табл. 2).

Справедливая стоимость инвестиционных активов должна быть достоверно определена на основе документально подтвержденных цен, действующих на активном рынке аналогичных объектов.

Если по конкретному виду инвестиционных активов отсутствует активный рынок, то в качестве цен для определения справедливой стоимости можно использовать:

- действующие цены на активном рынке других аналогичных объектов либо близкие по времени цены на менее активных рынках;
- оценку на основе дисконтирования денежных потоков от использования объектов на основе условий действующих договоров аренды.

В некоторых случаях различные источники информации могут обуславливать разные оценки справедливой стоимости инвестиционных активов. Организация самостоятельно определяет причины этих расхождений для получения наиболее надежной оценки справедливой стоимости. При этом можно привлекать

независимого оценщика для определения реальной стоимости объекта.

При выборе организацией модели учета инвестиционного актива по справедливой стоимости, ей необходимо отражать его в этой оценке в течение всего срока полезного использования. Здесь может возникнуть проблемы трудности определения справедливой стоимости объекта из-за сокращения количества сделок на рынке с аналогичными объектами и доступности информации о рыночных ценах.

Если после первоначального признания организация выбрала модель учета инвестиционных активов по себестоимости, то необходимо по этой модели оценивать все имеющиеся объекты инвестиционной деятельности, т.е. по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

При проверке инвестиционных активов на обесценение в конце года может возникнуть ситуация, когда их остаточная стоимость будет превышать возмещаемую стоимость. Тогда, по решению руководства организации, сумму превышения можно отразить в бухгалтерском учете, если имеется документально подтвержденная информация о действительном изменении стоимости активов за период и существует возможность достоверного расчета сумм переоценки инвестиционного актива.

Об изменении стоимости инвестиционных активов за отчетный период свидетельствуют следующие факты:

- снижение более чем на 20% текущей рыночной стоимости инвестиционных активов;
- существенные изменения условий деятельности организации (экономических, технологических и др.);
- физический износ, порча, повреждение инвестиционных активов;
- выявление иных признаков обесценения.

Если выявлены признаки обесценения инвестиционных активов в организации, то определяют их возмещаемую стоимость, путем выбора наибольшей из двух оценок: текущей рыночной стоимости за вычетом предполагаемых расходов на продажу и ценности использования инвестиционных активов на конец отчетного периода.

Таблица 2

**СИСТЕМА КРИТЕРИЕВ ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ УЧЕТНО-АНАЛИТИЧЕСКОЙ ИНФОРМАЦИИ ОБ ИНВЕСТИЦИОННЫХ АКТИВАХ**

Показатель	Модель учета по справедливой стоимости	Модель учета по первоначальной стоимости
Первоначальная оценка	Стоимость объекта определяется из фактических затрат на приобретение (создание). Она включает цену объекта и прямые затраты при его приобретении; стоимость, указанную в договоре при строительстве подрядным способом; сумму всех затрат на дату завершения строительства объекта хозяйственным способом	Стоимость объекта определяется по фактической стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения
Последующая оценка	Объект оценивается по справедливой стоимости, отражающей состояние рыночных цен на отчетную дату	Объект оценивается по фактической стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения
Отражение изменения стоимости	Прибыль или убыток от изменения справедливой стоимости объектов необходимо относить на прибыль или убыток за тот период, в котором они возникли	Порядок учета инвестиционных активов по переоцененной стоимости предполагает отнесение разниц в изменении стоимости на счета капитала, минуя отчет о прибылях и убытках
Амортизация	Амортизация не начисляется	Амортизация начисляется в порядке, предусмотренном по основным средствам
Порядок учета	При операционной аренде - на балансе арендодателя. При финансовой аренде - на балансе арендатора, исходя из условий арендного договора	При финансовой аренде - на балансе арендодателя
Обесценение	Проверка на обесценение не производится, поскольку при модели учета по справедливой стоимости оценка объекта всегда актуальна	Признаются убытки от обесценения, которые отражаются в отчете о прибылях и убытках
Дополнительная информация в финансовой отчетности	Информация о причинах невозможности применения модели учета по справедливой стоимости объекта	Информация: • о справедливой стоимости; • о причинах оценки объектов по иной стоимости

Под ценностью использования инвестиционных активов понимается расчет приведенной (дисконтированной) стоимости будущих денежных потоков от их сдачи в аренду и их выбытия по окончании срока полезного использования. При этом будущие денежные потоки определяются на период не более пяти лет.

Ставка дисконтирования определяется исходя из текущих рыночных оценок временной стоимости денежных средств и рисков, характерных для инвестиционных активов. В качестве ставки дисконтирования может применяться ставка рефинансирования, устанавливаемая Центральным банком РФ.

Если признаки обесценения объектов в отчетном периоде прекращают иметь место, то на основании решения руководителя организации в бухгалтерском учете на конец отчетного периода отражается сумма восстановления обесценения инвестиционных активов в пределах накопленной суммы обесценения по данному объекту.

Для отражения операций с инвестиционными активами предлагаем использовать счет 03 Плана счетов бухгалтерского учета, обозначив его вместо «Доходные вложения в материальные ценности» как «Инвестиционные активы».

Рекомендации по изменению Плана счетов бухгалтерского учета для отражения операций с инвестиционными активами представлены в табл. 3.

Таблица 3

#### РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СИСТЕМЕ БУХГАЛТЕРСКИХ СЧЕТОВ ДЛЯ ОТРАЖЕНИЯ ОПЕРАЦИЙ С ИНВЕСТИЦИОННЫМИ АКТИВАМИ

Код и название счета	Код и название субсчета
03 «Инвестиционные активы»	03-1 «Инвестиционная недвижимость»; 03-2 «Многопрофильная инвестиционная недвижимость»; 03-3 «Прочие инвестиционные активы в операционной аренде»; 03-4 «Инвестиционные активы в финансовой аренде (лизинге)»; 03-9 «Выбытие инвестиционных активов»

Счет 03 «Инвестиционные активы» предназначен для обобщения информации о наличии и движении вложений организации в объекты долгосрочных активов, имеющих материально-вещественную форму, предоставляемых за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения инвестиционного дохода.

На счете 03 «Инвестиционные активы» отражают следующие операции:

- по дебету – поступление объектов инвестиционных активов на баланс, а также расходы, связанные с улучшением объекта (модернизацией, модификацией, достройкой, дооборудованием, реконструкцией и т. п.), суммы дооценки объекта или увеличения его справедливой стоимости;
- по кредиту – выбытие инвестиционных активов (вследствие начала использования объектов владельцем для собственных нужд, продажи, передачи в состав запасов с целью подготовки к продаже, безвозмездной передачи, полной или частичной ликвидации и т. п.), вычитаемая из первоначальной стоимости объекта амортизация, сумма уценки объекта или уменьшения его справедливой стоимости.

Методика учета инвестиционных активов, по нашему мнению, должна основываться на следующих аспектах.

1. Объектами учета выступают инвестиционная недвижимость и другие виды инвестиционных активов, и специфические операции с ними. К операциям с данными объектами относят операции приобретения за плату, создания на самом предприятии, получение по лизингу с целью передачи в операционную аренду и прочие поступления (безвозмездное получение, получение в счет вклада в основной капитал, перевод из других категорий объектов и др.), передача в операционную и финансовую аренду, перевод в другие категории объектов и др.
2. Применяемый способ оценки инвестиционных активов должен обеспечивать возможность:
  - определения их себестоимости при первоначальном признании;
  - определения справедливой стоимости при использовании ее для последующей оценки.
3. Прибыли или убытки, возникающие при оценке инвестиционного актива по справедливой стоимости за вычетом предполагаемых расходов на продажу, а также от ее изменения, учитываются в составе доходов или расходов от инвестиционной деятельности в периоде, в котором они имели место.

Предложенные рекомендации по отражению на счетах операций с инвестиционными активами требуют разработки детальной методике их учета, что будет являться основой для дальнейших исследований теоретико-методических основ их учета.

Таким образом, в ходе проведенного нами исследования определены теоретические подходы к идентификации в отечественной учетной системе таких долгосрочных материальных объектов, используемых в деятельности организаций для получения инвестиционного дохода, как «инвестиционные активы». Определены условия, при которых объект принимается к учету в качестве инвестиционного актива, установлены способы его оценки при первоначальном признании и последующей оценке.

Проведенная нами классификация инвестиционных активов позволит более точно определять их как объекты бухгалтерского учета. При классификации инвестиционных активов нами использованы следующие подходы: определение видового состава объектов и разграничение их по видам операций (операционная и финансовая аренда).

В ходе исследования определена система критериев для формирования учетной информации об инвестиционных активах, основанная на двух моделях их оценки: по первоначальной и справедливой стоимости. В рамках рассматриваемых моделей определен порядок первоначальной и последующей оценки инвестиционных активов, изменения стоимости, способы начисления амортизации, порядок их учета при операционной и финансовой аренде, методика проверки на обесценение, порядок раскрытия информации об активах в финансовой отчетности.

Предложенные нами подходы к идентификации, классификации, оценке инвестиционных активов способствуют адаптации требований отечественных и международных учетных стандартов в части раскрытия для заинтересованных пользователей информации об операциях, связанных с арендой долгосрочных материальных объектов. Применение данных разработок в практической деятельности организаций позволит повысить качество учетной информации, ее аналитичность для целей управления, обеспечит прозрачность, достоверность информации бухгалтерской отчетности для внешних пользователей, что позволит им принимать верные экономические решения.

## Литература

1. Учет расходов по займам и кредитам [Электронный ресурс] : положение по бухгалтерскому учету ПБУ 15/2008 : утв. приказом М-ва финансов РФ от 6 окт. 2008 г. №107н. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Ахметжанов Т.З. Гармонизация учета инвестиций в реальные активы по российским и международным стандартам финансовой отчетности [Текст] / Т.З. Ахметжанов // Международный бухгалтерский учет. – 2009. – №4. – С. 23-29.
3. Вахрушина М.А. и др. Международные стандарты финансовой отчетности [Текст] : учеб. пособие / М.А. Вахрушина, Л.А. Мельникова, Н.С. Пласкова ; под ред. М.А. Вахрушиной. – М. : Омега-Л, 2006. – 568 с.
4. Забродин И.П. Методическое обеспечение учета инвестиционной недвижимости [Текст] / И.П. Забродин, К.Н. Мошкина // Современная экономика: проблемы и решения. – 2012. – №2. – С. 166-172.
5. Игнатова Н.В. Необходимость обособления инвестиционной недвижимости [Текст] / Н.В. Игнатова // Все для бухгалтера. – 2008. – №8. – С. 15-22.
6. Макарова Л.Г. Показатели активов и пассивов в бухгалтерской (финансовой) отчетности по российским и международным правилам [Текст] / Л.Г. Макарова, М.А. Штефан // Аудиторские ведомости. – 2009. – №8. – С. 67-76.
7. Маренкова А.Ю. Анализ справедливой стоимости инвестиций в недвижимость [Текст] / А.Ю. Маренкова // Экономический анализ: теория и практика. – 2009. – №3. – С. 54-61.
8. Модеров С. Инвестиционная недвижимость по МСФО: есть ли российский аналог? [Электронный ресурс] / С. Модеров // Учет. Налоги. Право. – 2006. – №20. URL: <http://www.gazeta-unp.ru/reader.htm?id=9575>
9. Проняева Л.И. Методологическая концепция формирования учетно-аналитического обеспечения в управлении основным капиталом организаций АПК [Текст] : монография / Л.И. Проняева – Орел: Картуш, 2010. – 430 с.
10. Смирнова И.А. Инвестиционная недвижимость [Текст] / И.А. Смирнова, Н.В. Генералова // Бухгалтерский учет. – 2005. – №4. – С. 53-61.
11. Тютюнникова Е. Как учитывать недвижимость, приносящую доход [Текст] / Е. Тютюнникова // Финансовый директор. – 2006. – №5. – С. 32-44.

## Ключевые слова

Долгосрочные материальные активы; инвестиционный доход; аренда; инвестиционная недвижимость; международные стандарты финансовой отчетности; инвестиционные активы; классификация; оценка; справедливая стоимость.

*Проняева Людмила Ивановна*

## РЕЦЕНЗИЯ

Актуальность темы обусловлена тем, что в условиях адаптации отечественной и международной учетных систем повышаются требования к качеству информации финансовой отчетности. Данная проблема имеет важное значение для сегмента учета реальных инвестиций, и в частности, для вложений в объекты долгосрочных материальных активов, так как информация, касающаяся инвестиций в организациях, должна быть понятна и доступна для потенциальных инвесторов, в том числе и иностранных. Инвестиции в недвижимость, которая предназначена для передачи в аренду, в настоящее время являются довольно распространенной формой ведения бизнеса. Учет данных операций регулируется в международной практике различными стандартами. Однако в нашей стране не разработана теоретико-методическая база учета объектов, которые используются для получения инвестиционного дохода.

Научная новизна и практическая значимость. В статье раскрываются теоретические подходы к идентификации в отечественной учетной системе долгосрочных материальных объектов, используемых в деятельности организаций для получения инвестиционного дохода, определены условия их принятия к учету, установлены классификация и способы оценки объектов при первоначальном признании и последующей оценке, предложены методические аспекты учета объектов и порядок раскрытия информации в финансовой отчетности. Практическая значимость представленного материала статьи состоит в том, что предложенные теоретико-методические основы учета инвестиционных активов способствуют адаптации требований отечественных и международных учетных стандартов в части раскрытия для заинтересованных пользователей информации об операциях, связанных с арендой долгосрочных материальных объектов, позволяют повысить качество учетной информации для принятия ими обоснованных экономических решений.

Заключение: рецензируемая статья отвечает требованиям, предъявляемым к научным публикациям, и может быть рекомендована к опубликованию.

*Парушина Н.В., д.э.н., проф., зав. кафедрой «Бухгалтерский учет, анализ и аудит» Орловского государственного института экономики и торговли*

[Перейти на Главное МЕНЮ](#)  
[Вернуться к СОДЕРЖАНИЮ](#)