

2. ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

2.1. ПРОБЛЕМЫ УЧЕТА И ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ИМУЩЕСТВА

Гришкина С.Н., профессор кафедры «Бухгалтерский учет в коммерческих организациях»;
Конторович О.И., аспирант кафедры «Оценка и управление собственностью»

Финансовый университет при Правительстве РФ

В условиях реформирования бухгалтерского учета в Российской Федерации в соответствии с МСФО возникает целесообразность отражения недвижимости по правилам, адекватным МСФО. В статье представлен анализ отечественной и международной практики учета инвестиционного имущества, в том числе по МСФО и ГААП (US GAAP) и обоснована целесообразность применения для его оценки справедливой стоимости. Проведен сравнительный анализ методов оценки инвестиционного имущества, предусмотренных МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», и используемых профессиональными оценщиками при проведении независимой оценки, а также рекомендованы наиболее корректные из них при оценке инвестиционного имущества.

В системе международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) инвестиционному имуществу посвящен отдельный стандарт [6], в соответствии с которым стоимость инвестиционного имущества должна отражаться в отчете о финансовом положении компании отдельной статьей. В Российской Федерации МСФО применяются в обязательном порядке в следующих случаях: требование по составлению отчетности в формате МСФО для кредитных организаций содержится в Указаниях Центрального банка РФ [4], а по составлению и представлению консолидированной финансовой отчетности для общественно значимых компаний – в Федеральном законе «О консолидированной финансовой отчетности» [2].

Индивидуальная отчетность экономических субъектов, кроме кредитных организаций и бюджетных учреждений, в соответствии с законодательством о бухгалтерском учете должна составляться по национальным стандартам, в соответствии с ныне действующими положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ). Национальные правила учета не содержат отдельных требований по выделению такого объекта, как инвестиционное имущество, соответственно не установлены особые правила для его учета и оценки с целью представления информации в финансовой отчетности.

В Гражданском кодексе РФ [1] также термин «инвестиционное имущество» не используется. Понятие «недвижимое имущество» или «недвижимость» раскрывается в Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [3], причем определяется термин «недвижимое имущество, права на которое подлежат государственной регистрации».

В соответствии с вышеназванным Федеральным законом, это земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые

и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы. Однако не все эти объекты можно отнести к инвестиционному имуществу, так как многие из них используются организациями для производства продукции, выполнения работ, оказания услуг или для управленческих целей. Эти объекты относятся к основным средствам как в соответствии с российскими учетными правилами, так и с международными.

В п. 5 МСФО 40 «Инвестиционное имущество» содержится следующее определение: «Инвестиционное имущество – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также;
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности [6].»

Стандарт приводит следующие примеры инвестиционного имущества:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала;
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Вышеперечисленные объекты при ведении бухгалтерского учета и формировании индивидуальной финансовой отчетности российскими организациями должны быть классифицированы как объекты основных средств и учитываться в соответствии с ПБУ 6/01 «Учет основных средств». Очевидно, что такое положение дел приводит к некоторому искажению учетной информации, хотя оно вписывается в требования ПБУ 6/01 «Учет основных средств», содержащее следующее условие признания объекта в качестве основного средства: «Объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование» [5].

МСФО 16 «Основные средства» содержит аналогичный критерий признания объектов в качестве основ-

ных средств, однако предназначение для сдачи в аренду в нем отсутствует: «Активы должны быть предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях» [7]».

Вышеназванные различия в требованиях по классификации активов по российским стандартам бухгалтерского учета (РСБУ) и МСФО следует учитывать при трансформации отчетности российских организаций в формат МСФО и при подготовке консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Федеральным законом «О консолидированной финансовой отчетности» [2]. Исследования отечественной практики оценки объектов недвижимости для различных целей, в том числе анализ рынка недвижимости, позволяет сделать вывод, что значительная доля таких объектов, по правилам МСФО, должна быть классифицирована как инвестиционное имущество. Прежде всего, в качестве инвестиционного имущества должны отражаться складские, торговые и офисные помещения в организациях, предоставляющих услуги по сдаче в аренду соответствующих объектов недвижимости. Однако следует заметить, что стандарт 40 «Инвестиционное имущество» не относит к инвестиционному имуществу недвижимость, сданную в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды. Такая недвижимость в соответствии с МСФО 17 «Аренда» должна быть отражена в отчете о финансовом положении арендатора.

При первоначальном признании инвестиционное имущество должно оцениваться по фактическим затратам. На практике этот процесс особых трудностей не вызывает. Проблемы возникают в связи с последующей оценкой. После первоначального признания МСФО 40 «Инвестиционное имущество» предусматривает две модели учета инвестиционного имущества: модель учета по справедливой стоимости, либо модель учета по себестоимости. Свой выбор компания описывает в учетной политике. Если предприятие выбирает метод оценки инвестиционного имущества по справедливой стоимости, то оно проводит оценку данного имущества на каждую отчетную дату, отражая все изменения справедливой стоимости в составе прибыли или убытка за период.

Существует несколько вариантов выбора модели учета, обусловленных способом возникновения инвестиционной собственности у компании. Если компания приобретает объект в собственность либо сдает его в финансовую аренду, то возможен выбор между двумя представленными моделями. Однако при операционной аренде применяется только модель учета по справедливой стоимости для последующей оценки.

Анализ зарубежной практики учета объектов недвижимости показал, что большинство стран, принявших МСФО в качестве национальных стандартов или их основы, также применяют особые правила к признанию и оценке объектов, соответствующих определению инвестиционного имущества. При этом следует отметить, что в системе американских правил бухгалтерского учета

(US GAAP) нет отдельного стандарта, посвященного инвестиционной собственности, не существует определения «инвестиционной недвижимости», поэтому такая собственность учитывается как основные средства (Topic 360 Property, Plant and Equipment), или, если она не соответствует критериям признания основных средств, то учитывается как объект, предназначенный для продажи. Однако в системе ГААП (US GAAP) существует требование по отражению инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости в пенсионных фондах, которые подпадают под определение инвестиционных компаний. Те же компании, которые традиционно не считаются инвестиционными, но которые обладают недвижимостью или сдают ее в операционную аренду, должны учитывать эту недвижимость по исторической стоимости, скорректированной на амортизацию и обесценение. К таким компаниям относятся инвестиционные фонды недвижимости, банки и страховые компании, которые инвестируют в объекты недвижимости собственные средства.

В табл. 1 представлен сравнительный анализ требований МСФО и ГААП (US GAAP) по учету объектов недвижимости, которые по определению и критериям признания соответствуют МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество».

Таблица 1

ТРЕБОВАНИЯ МСФО И ГААП США К УЧЕТУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА¹

№п/п	Требования	МСФО	ГААП США
1	Определение инвестиционной собственности	Инвестиционное имущество – это имущество (земля или здания), предназначенное для получения арендной платы или прироста капитала, или того и другого	Нет конкретного определения инвестиционного имущества: такое имущество учитывается в составе основных средств
2	Признание арендованного имущества	Имущество, находящееся у арендатора по договору операционной аренды, может быть классифицировано как инвестиционное имущество, если соответствует его определению и арендатор его оценивает по справедливой стоимости	Имущество, находящееся у арендатора по договору операционной аренды не может быть признано в отчете о финансовом положении
3	Признание имущества двойного назначения	Часть имущества двойного назначения классифицируется как инвестиционное имущество, только если эта	Нет указания о том, как классифицировать имущество двойного назначения. Вместо этого вся не-

¹ Таблица подготовлена по материалам публикации IFRS compared to US GAAP: an overview. Подробнее см.: kpmg.com/ifrs

№п /п	Требования	МСФО	ГААП США
		часть может быть продана или сдана в аренду по договору финансовой аренды	движимость учитывается в составе основных средств
4	Признание имущества в случае предоставления дополнительных услуг	Если арендодатель предоставляет дополнительные услуги, и эти услуги являются относительно незначительной составляющей соглашения в целом, то имущество классифицируется как инвестиционное имущество	В отличие от МСФО, дополнительные услуги, предоставляемые арендодателем, не влияют на признание имущества в составе основных средств
5	Первоначальная оценка	Инвестиционное имущество первоначально признается по стоимости приобретения	Первоначально признается по стоимости приобретения как основные средства
6	Оценка после первоначального признания	После первоначального признания, все инвестиционное имущество измеряется либо по справедливой стоимости (за исключением некоторых случаев) или по модели первоначальной стоимости	После первоначального признания инвестиционное имущество оценивается с использованием модели первоначальной стоимости в качестве объектов основных средств
7	Раскрытие информации	Независимо от выбранной модели, требуется раскрытие информации о справедливой стоимости	Нет требования о раскрытии информации о справедливой стоимости
8	Капитализация последующих затрат	Последующие затраты капитализируются только, если существует вероятность, что это приведет к получению будущих экономических выгод	Последующие расходы, как правило, капитализируются, если существует вероятность будущих экономических выгод
9	Переклассификация	Переклассификация возможна только тогда, когда произошли изменения в направлении использования	Так как недвижимость учитывается как основные средства, не предусмотрена переклассификация

В США разработан проект стандарта по инвестиционной недвижимости, однако он пока не принят. Начало его разработки было положено 14 июня 2010 г., когда Совет по стандартам финансового учета США принял предварительное решение издать обновленный стандарт финансового учета, чтобы приблизить учет инвестиционного имущества к требованиям МСФО. Тем не менее, Совет пришел к выводу, что точного соответствия МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» и американского стандарта не будет, МСФО предоставляют возможность учета инвестиционной недвижимости по се-

бестоимости или справедливой стоимости, стандарт США будет требовать оценивать инвестиционную недвижимость только по справедливой стоимости.

Оценивать инвестиционное имущество только по справедливой стоимости требуют правила бухгалтерского учета в Великобритании и Ирландии. Таким образом, целесообразность применения справедливой стоимости инвестиционного имущества для его отражения в отчетности подтверждается и международной практикой.

МСФО 40 «Инвестиционное имущество» требует, чтобы отчитывающаяся компания оценивала справедливую стоимость инвестиционного имущества в целях его отражения в финансовой отчетности, если она использует модель учета по справедливой стоимости, или раскрытия информации, если использует модель учета по фактическим затратам. При этом стандарт приветствует (но не требует), чтобы компании оценивали справедливую стоимость инвестиционного имущества на основе оценки независимого оценщика, обладающего признанной и соответствующей профессиональной квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки инвестиционного имущества той же категории и местонахождения, что и оцениваемый объект. Очевидно, что действующая практика оценочной деятельности, ее сильные и слабые стороны, оказывают непосредственное влияние на качество учетной информации, повышая ее при использовании корректных способов оценки, и, наоборот, снижая при недостаточном уровне профессионализма оценщиков.

Наилучшим подтверждением справедливой стоимости инвестиционной собственности являются текущие цены на активном рынке с аналогичными по всем параметрам объектами: расположение на похожей территории, в похожем состоянии, и на схожих условиях аренды.

Инвестиционное имущество является специфическим объектом для оценки по справедливой стоимости, оно существенно отличается от привычных товаров, представленных на рынке. Каждый объект инвестиционного имущества уникален по многим параметрам, начиная от местоположения и состояния, заканчивая имущественными правами на объект, что усложняет поиск объектов-аналогов. Можно также отметить, что из определения инвестиционной собственности следует, что ее использование не предполагает осуществления сделок купли-продажи, поэтому сложно найти информацию, соответствующую первому уровню иерархии справедливой стоимости, предусмотренному в МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости».

При отсутствии активного рынка организация может воспользоваться другими источниками информации, согласно второму уровню иерархии:

- наиболее близкими по времени ценами на менее активных рынках, скорректированы с учетом любых изменений экономических условий после даты заключения сделок по этим ценам;
- действующими ценами на активном рынке других видов недвижимости, в другом состоянии или на другой территории (либо недвижимости, на которую распространяются другие условия договоров аренды или иных договоров), скорректированными с учетом этих различий;

- прогнозами дисконтированных денежных потоков, исходя из достоверных оценок будущих денежных потоков, в основе которых лежат условия действующих договоров аренды и иных контрактов;
- данными из внешних источников, такими как действующие тарифы за аренду аналогичной недвижимости на той же территории и в том же состоянии.

Использование доходного подхода в определении справедливой стоимости инвестиционного имущества заключается в дисконтировании, т.е. преобразовании будущих потоков денежных средств в единую сумму на текущий момент. Доходный подход к оценке инвестиционного имущества связывает значение его стоимости непосредственно с доходом, который оно может принести владельцу. Наиболее вероятным использованием данного подхода будет в случае, когда инвестиционное имущество сдается в операционную аренду, расчет стоимости будет производиться на основе арендных платежей. При расчете дисконтированной стоимости используются коэффициенты дисконтирования, отражающие оцениваемую рынком степень неопределенности в отношении размера и сроков поступления денежных потоков. Правильный выбор ставки дисконтирования играет большую роль и имеет существенный эффект при расчете. Выбор данного метода также основывается на самом определении понятия «инвестиционное имущество», в котором сказано, что это имущество предназначено для получения дохода.

Использование затратного подхода для определения справедливой стоимости инвестиционной собственности также сопряжено с рядом сложностей, так как согласно понятию инвестиционной собственности уже существующие объекты в будущем принесут доход и ожидается прирост их стоимости, поэтому не представляется корректным оценивать возможные затраты на создание аналогичного объекта с нуля. В оценочной деятельности сравнительный подход соответствует рыночному подходу по МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с Федеральным Стандартом Оценки 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО 1)», сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, соответствующий объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость [1].

Сравнительный подход основан на прямом сравнении оцениваемого имущества с другими объектами, по которым были совершены сделки купли-продажи или которые включены в реестр предложений к продаже. Он основывается на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е., основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за приобретаемый объект больше, чем предлагаемый к продаже на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Проце-

дура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы или выставлены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход (в рамках метода сравнения продаж) позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Согласно МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», организация должна использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости, т.е. затратным, доходным или рыночным [8].

Например, при оценке актива или обязательства с использованием котировочной цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств, применение одного метода оценки будет целесообразным. В других случаях, согласно стандарту МСФО 13, приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости по стандарту – это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах [8].

Литература

1. Гражданский кодекс РФ [Электронный ресурс] : часть первая от 30 нояб. 1994 г. №51-ФЗ ; часть вторая от 26 янв. 1996 г. №14-ФЗ ; часть третья от 26 нояб. 2001 г. №146-ФЗ ; часть четвертая от 18 дек. 2006 г. №230-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. О консолидированной финансовой отчетности [Электронный ресурс] : Федер. закон от 27 июля 2010 г. №208-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] : Федер. закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ (ред. от 21 июля 2014 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. О представлении и опубликовании кредитными организациями годовой финансовой отчетности, составленной в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности [Электронный ресурс] : Указания Центрального банка РФ от 16 янв. 2013 г. №2964-У. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Учет основных средств [Электронный ресурс] : Положение по бухгалтерскому учету ПБУ 6/01 : утв. приказом М-ва финансов РФ от 30 марта 2001 г. №26н. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Инвестиционное имущество [Электронный ресурс] : Международ. стандарт финансовой отчетности IAS 40 : утв. приказом М-ва финансов РФ от 25 нояб. 2011 г. №160. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

7. Основные средства [Электронный ресурс] : Междунар. стандарт финансовой отчетности IAS 16 : утв. приказом М-ва финансов РФ от 25 нояб. 2011 г. №160. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
8. Оценка справедливой стоимости [Электронный ресурс] : Междунар. стандарт финансовой отчетности IFRS 13 : утв. приказом М-ва финансов РФ от 18 июля 2012 г. №106н. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
9. IFRS compared to US GAAP: an overview [Electronic resource]. URL: www.kpmg.com/ifrs.

Ключевые слова

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО); Общепринятые принципы бухгалтерского учета США ГААП (US GAAP); консолидированная финансовая отчетность; Федеральные стандарты оценки; Международные стандарты оценки; инвестиционное имущество; справедливая стоимость; дисконтированная стоимость.

Гришкина Светлана Николаевна

Конторович Ольга Игоревна

РЕЦЕНЗИЯ

Важной особенностью статьи является рассмотрение результатов подробного анализа проблем учета инвестиционного имущества. В работе систематизированы базовые особенности подхода к оценке, приведены наиболее часто, а также редко встречающиеся, методы учета и оценки, и на основе этого сделаны выводы об эффективности их применения в процессе инвестиционного анализа и оценки инвестиционного имущества. Кроме этого, обоснована важность выявления и измерения рисков в процессе инвестиционной оценки. Авторами представлены и проанализированы основные виды рисков, связанные с учетом и оценкой инвестиционного имущества, инвестированным анализом. Кроме этого, в работе сделан акцент на необходимости качественного подбора источников информации для учета оценки инвестиционного имущества, которые в первую очередь представляются бухгалтерской информацией.

Недостаточно раскрыт вопрос особенностей учета и оценки специфических, технологических и отраслевых процессов инвестиционного имущества. На наш взгляд, для ответа на этот вопрос необходимо в дальнейших исследованиях на примерах привести анализ данной взаимосвязи для оценки справедливой стоимости.

Научное исследование обстоятельно раскрывает важность разработки комплексной методологии учета и анализа инвестиционного имущества для целесообразного применения оценки справедливой стоимости инвестиционного имущества. Видна перспектива в практической значимости обоснованного целесообразного применения для учета инвестиционного имущества и оценки справедливой стоимости как в нашей стране, так и за рубежом.

Чая В.Т., д.э.н., профессор, г.н.с. кафедры «Учет, анализ и аудит» Экономического факультета Московского государственного университета им. М. В. Ломоносова