

УДК 657.421.1:368.02

СИДОРЕНКО О.О., СПІВПОШУКАЧ

ЧЕРНІГІВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ ТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Нерухомість у страховика: класифікація та бухгалтерський облік

Анотація

Розглянуто методологічні засади обліку операційної та інвестиційної нерухомості. Здійснено обґрунтування класифікації нерухомості з метою задоволення потреб бухгалтерського обліку. Уточнено рахунки бухгалтерського обліку, які повинні використовуватися при обліку операційної та інвестиційної нерухомості відповідно до наведеної класифікації. Розглянуто порядок бухгалтерського обліку операцій з інвестиційною нерухомістю залежно від терміну та мети її утримання: поточна та довгострокова інвестиційна нерухомість, що утримується для отримання орендних платежів або збільшення власного капіталу.

Ключові слова: нерухомість, інвестиційна нерухомість, операційна нерухомість, поточна нерухомість, довгострокова нерухомість, облік, класифікація.

I. Вступ

Зростання ринку страхових послуг в Україні супроводжується не лише збільшенням обсягів страхових премій, а і зростанням взятих страховиками на себе зобов'язань, що вимагає постійної уваги щодо підтримання на належному рівні своєї платоспроможності. Основним показником та засобом забезпечення платоспроможності страхової організації є його страхові резерви, для забезпечення яких страховик згідно з Законом України «Про страхування» [1] може використовувати цілий спектр дозволених активів, у тому числі нерухоме майно.

Дослідженню питань теорії та методології обліку операцій з нерухомістю, зокрема з інвестиційною, присвячено праці вчених-економістів, таких як: Голов

С., Грачова Р., Миронова О., Чалий І., Чернівецька Р., та інші [11,12,13,14,15]. Щодо страхових організацій, то нами не знайдено жодної праці присвяченої бухгалтерському обліку інвестиційної нерухомості у страховика.

У працях вищезазначених авторів в основному приводяться поради, щодо застосування у бухгалтерському обліку П(с)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» згідно вказаного в ньому порядку [11,12,13,14,15]. Але у зазначених працях не вивчаються питання, щодо класифікації нерухомості, спрямовану на виділення окремих її груп виходячи з їх економічної сутності та встановлення для кожної групи науково обґрунтованих рахунків бухгалтерського обліку, які слід використовувати для відображення операції пов'язаних з рухом нерухомості у рамках виділеної групи. Отже теоретико – методична та практична значущість вирішення визначених проблемних питань, недостатня їх наукова та прикладна розробка зумовлює актуальність даної статті.

II. Постановка задачі

Метою статті є обґрунтування класифікації нерухомості з урахуванням діючих положень (стандартів) бухгалтерського обліку. Основними завданнями статті є обґрунтування правильності застосування рахунків бухгалтерського обліку згідно з розробленою класифікацією та розробка пропозицій з бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості. Для здійснення дослідження використовувався метод порівняння (для визначення відмінностей у нормативних документах), графічні прийоми (для ілюстрації інформації).

III. Результати

Інвестиційна нерухомість - власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності [9].

Операційна нерухомість - власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою використання для виробництва, або постачання товарів чи

надання послуг, або ж в адміністративних цілях [9].

З метою бухгалтерського обліку не вважається інвестиційною нерухомістю згідно п. 5 П(с)БО 32 «Інвестиційна нерухомість»:

- операційна нерухомість, а також нерухомість, що утримується для використання у майбутньому як операційна нерухомість;
- нерухомість, що утримується з метою продажу за умов звичайної господарської діяльності;
- нерухомість, що будується або поліпшується за дорученням третіх сторін; нерухомість, що перебуває в процесі будівництва або поліпшення з метою використання у майбутньому як інвестиційна нерухомість;
- нерухомість, що надана в оренду іншому суб'єкту господарювання на умовах фінансової оренди.

В описаних у П(с)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» визначеннях нерухомості (операційна та інвестиційна) не наведено жодного обмеження, щодо мінімального періоду утримання активів за якого цей актив визнавався б інвестиційною чи операційною нерухомістю, на відміну від поняття основних засобів в яких чітко виділений період використання не менше року (або операційного циклу, якщо він довший за рік). Основні засоби - матеріальні активи, які підприємство утримує з метою використання їх у процесі виробництва або постачання товарів, надання послуг, здавання в оренду іншим особам або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року (або операційного циклу, якщо він довший за рік) [5].

З наведеного можна зробити висновок, що як інвестиційну так і операційну нерухомість можна поділити на поточну та довгострокову. Тому для подальшої класифікації введемо наступні поняття: довгострокова інвестиційна нерухомість; поточна інвестиційна нерухомість; поточна операційна нерухомість; довгострокова операційна нерухомість в наступних визначеннях.

Довгострокова інвестиційна нерухомість – власні або орендовані на

умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані протягом періоду, що більше одного року з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності.

Поточна інвестиційна нерухомість - власні земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності протягом терміну, що не перевищує один рік.

У цьому визначенні, на відміну від визначення інвестиційної нерухомості згідно з П(с)БО 32, були вилучені слова «..або орендовані на умовах фінансової оренди», бо період фінансової оренди, відповідно до П(с)БО 14 «Фінансова оренда» [8], як правило становить більшу частину строку корисного використання (експлуатації) об'єкта оренди, що звісно значно більше ніж один рік для будинку (споруди). Тому поточна інвестиційна нерухомість може бути лише власною (придбаною чи виготовленою).

Довгострокова операційна нерухомість - власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою використання для виробництва, або постачання товарів чи надання послуг, або ж в адміністративних цілях очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року (або операційного циклу, якщо він довший за рік).

Поточна операційна нерухомість – власні земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою використання для виробництва, або постачання товарів чи надання послуг, або ж в адміністративних цілях очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких менше одного року.

Довгострокова інвестиційна нерухомість поділяється на власну та отриману у фінансову оренду. Фінансово-орендована інвестиційна нерухомість,

що представлена будинками та спорудами може використовуватись тільки для отримання орендних платежів (суборенда), оскільки страховик звичайно не може реалізувати об'єкт взятий у фінансову оренду до закінчення терміну оренди, а реалізація об'єкта в кінці терміну оренди (при набутті права власності) хоч і можлива, але малоімовірно, що вона призведе до збільшення власного капіталу (ціна реалізації практично повністю зношеного об'єкта оренди навряд чи буде вища ніж вартість за якою об'єкт оренди був зарахований на баланс), звісно за виключенням землі, яка і по завершенні строку фінансової оренди, при її реалізації може призвести до збільшення власного капіталу. Власна довгострокова інвестиційна нерухомість може утримуватись як для збільшення власного капіталу, так і для отримання орендних платежів або їх поєднання.

Довгострокова інвестиційна нерухомість утримується для отримання орендних платежів (здачу в операційну оренду) повністю відповідає критеріям визнання основним засобом у відповідності до П(с)БО 7 «Основні засоби», а отже на нашу думку і повинна обліковуватися на відповідних рахунках 101 «Земельні ділянки» та 103 «Будинки та споруди» з обов'язковим виділенням субрахунку «Довгострокова інвестиційна нерухомість утримується для одержання орендних платежів». Нашу думку поділяє Миронова О. [13] та Голов С. [11], які також використовують рахунки 101 та 103 з виділенням субрахунку «Інвестиційна нерухомість».

Зауважимо, що існують й інші думки, щодо рахунків на яких слід обліковувати інвестиційну нерухомість. Так, Р. Грачова стверджує, що інвестиційна нерухомість повинна обліковуватись на рахунку 184 «Інші необоротні активи» відповідно його перейменувавши [12]. Також 184 рахунок для відображення інвестиційної нерухомості використовує І. Чалий [14]. Основною аргументацією цих науковців щодо виділення цього рахунку є прагнення виконати вимогу стандарту, щодо необхідності відображення інвестиційної нерухомості за окремою статтею балансу.

Ми вважаємо, що виділення окремого рахунку бухгалтерського обліку, не є

обов'язковим, а виконання пункту 33 П(с)БО 32 «Інвестиційна нерухомість», може бути цілком забезпечене за допомогою виділених нами субрахунків. Відповідну ж статтю в баланс необхідно внести.

Щодо довгострокової інвестиційної нерухомості, яка утримується підприємством з метою збільшення власного капіталу то вона повинна обліковуватися на рахунку 143 «Інші фінансові інвестиції» з обов'язковим виділенням субрахунку «Нерухомість утримувана з метою збільшення власного капіталу». Цей висновок був зроблений виходячи з визначення терміну «фінансові інвестиції», що наведено у П(с)БО 2 «Баланс», згідно з яким фінансові інвестиції – це активи, які утримуються підприємством з метою збільшення прибутку (відсотків, дивідендів тощо), зростання вартості капіталу або інших вигод для інвестора [4].

На наш погляд ключовим у даному визначенні є фраза «..активи, утримувані з метою зростання вартості капіталу», тобто інвестиційна нерухомість, яка утримується з метою збільшення власного капіталу є нічим іншим, як фінансова інвестиція. Причому цей висновок стосується і поточної інвестиційної нерухомості, що утримується з метою збільшення власного капіталу, для обліку якої слід використовувати рахунок 352 «Інші поточні фінансові інвестиції» з обов'язковим виділенням субрахунку «Нерухомість утримувана з метою збільшення власного капіталу».

Але тут є одне зауваження, використовувати рахунок 143 «Інші фінансові інвестиції» або 352 «Інші поточні фінансові інвестиції» можливо лише за умови, що придбана інвестиційна нерухомість, що утримується з метою збільшення власного капіталу не використовується для задоволення інших потреб (взагалі ніяк не використовується, а лише утримується до прийняття рішення про його реалізацію за ціною більшою ніж ціна придбання).

Безумовно, що трактування одного активу (будівля, споруда, земля), одночасно, як фінансова інвестиція та інвестиційна нерухомість не є вірним з точки зору забезпечення єдиної методології обліку однакових операцій (одна організація відобразить у балансі такий актив, як фінансову інвестицію, а інша,

як інвестиційну нерухомість у складі інших необоротних активів). Тому нами пропонуються внесення змін у визначення поняття фінансові інвестиції, що наведені у П(с)БО 2 «Баланс» та викладення його у наступній редакції: фінансові інвестиції – активи (крім будинків, споруд та землі), які утримуються підприємством з метою збільшення прибутку (відсотків, дивідендів тощо), зростання вартості капіталу або інших вигод для інвестора .

Ці зміни унеможливають подвійне трактування одного і того ж активу та призведуть до необхідності використання замість рахунку 143 «Інші фінансові інвестиції» рахунок 18 «Інші необоротні активи» (замість рахунку 352 «Інші поточні фінансові інвестиції», рахунок 28 «Товари»), який в даній ситуації буде найбільш вірним. Але до внесення цих змін страхова компанія може використовувати рахунок 143 (рахунок 352 для поточної інвестиційної нерухомості, що утримується для збільшення власного капіталу).

Поточну інвестиційну нерухомість можна поділити, на дві групи:

- утримувана протягом короткого періоду для збільшення власного капіталу (купівля та продаж відбувається протягом терміну, що не перевищує один рік), яка повинна обліковуватися на рахунку 352, згідно вищесказаного;
- утримувана для одержання орендних платежів з подальшою реалізацією цієї нерухомості протягом періоду, що не більше року, яка має обліковуватися на рахунку 28 «Товари» з виділенням субрахунку «Поточна інвестиційна нерухомість утримувана для отримання орендних платежів».

Довгострокова операційна нерухомість, яка може бути, як власна так, і отримана у фінансову оренду відповідає критеріям визнання основним засобом, тому відповідно і повинна обліковуватися на рахунках 101 «Земельні ділянки» та 103 «Будинки та споруди», з необхідністю виділення окремих субрахунків «Довгострокова операційна нерухомість». Що впливає з необхідності встановлення субрахунків для обліку інвестиційної нерухомості.

В свою чергу поточна операційна нерухомість, як і поточна інвестиційна

нерухомість, може бути лише власною (придбаною чи виготовленою).

Прикладом поточної операційної нерухомості може виступати будівля, що придбана страховиком, щодо якої існує рішення (наприклад протокол зборів акціонерів) про її використання у виробництві, або постачанні товарів чи наданні послуг, або ж в адміністративних цілях протягом періоду меншого ніж рік з обов'язковим продажем даного активу протягом зазначеного періоду.

Наприклад, страхова компанія вирішила здійснити капітальний ремонт свого головного офісу, на що необхідно півроку, по завершенню якого страховик повернеться до нього. Отже страхова компанія приймає рішення про знаходження тимчасового приміщення для надання страхових послуг та виконання адміністративних потреб. Єдине приміщення, що задовольняє всім вимогам страховика (має добрий зовнішній вигляд та вдале місцезнаходження) не здається в оренду, а може бути лише придбаним. Страховик приймає рішення про його купівлю та використання в зазначених цілях протягом терміну здійснення ремонту, після чого цей будинок передбачається реалізувати в зв'язку з відсутністю подальшої потреби його використання.

Для обліку поточної операційної нерухомості можна використовувати рахунок 28 з обов'язковим виділенням субрахунку «Поточна операційна нерухомість».

Застосування рахунку 28 «Товари», як і у випадку з поточною інвестиційною нерухомістю, призначеною для здачі в операційну оренду є найбільш обґрунтованим. Так, згідно з інструкцією «Про застосування рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій» [10] на рахунку 28 «Товари» ведеться облік руху товарно – матеріальних цінностей, що надійшли на підприємство з метою їх подальшого продажу. Отже, будь – який актив, що був придбаний та планується до продажу протягом одного року відображається на рахунку 28 незалежно від того чи є для організації продаж таких активів звичайною діяльністю чи ні.

Пропонована нами класифікація нерухомості, та порядок її обліку на

основі здійсненого дослідження представлена на рисунку 1.

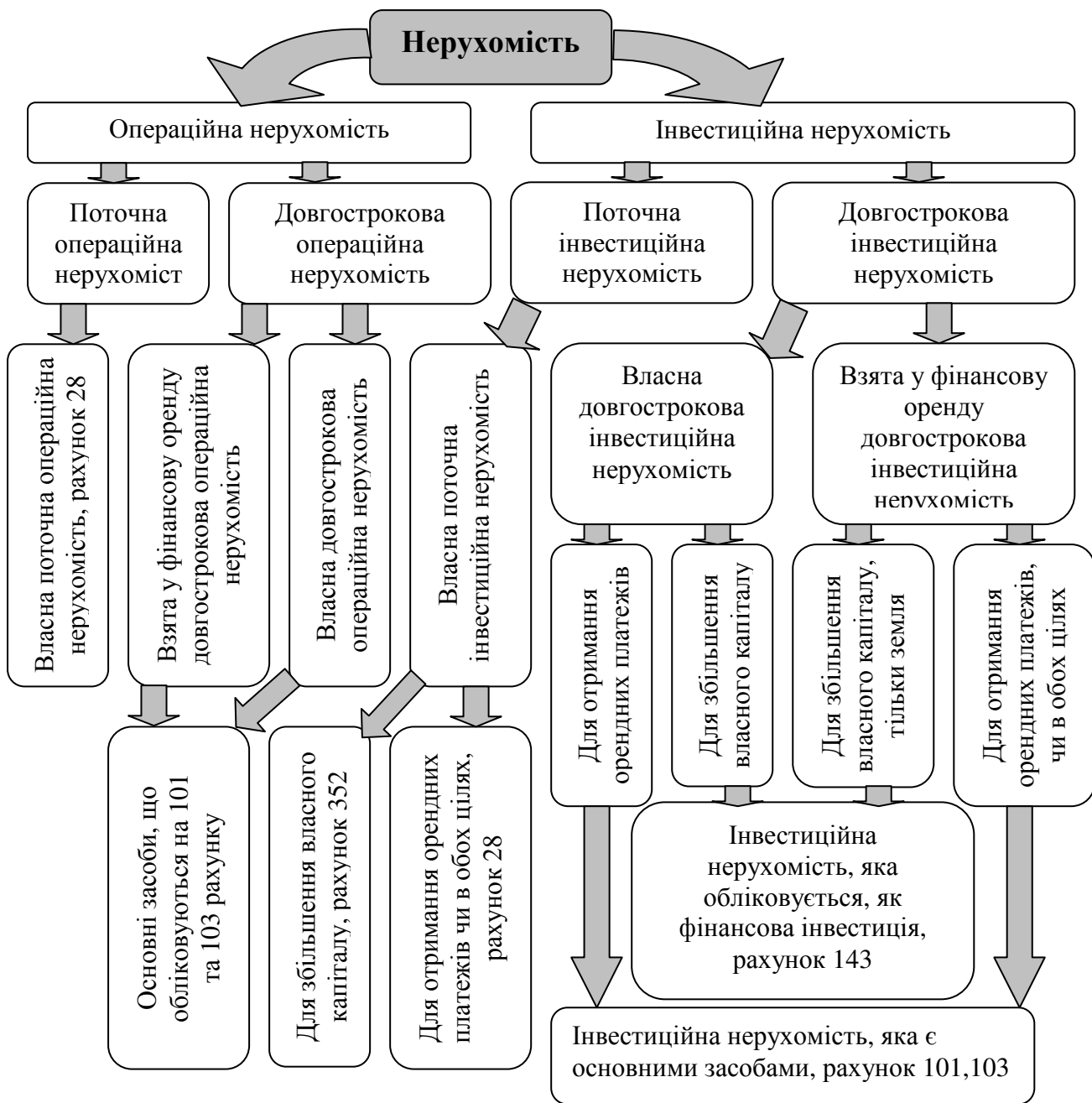


Рисунок 1 – Класифікація нерухомості відповідно до діючих П(с)БО

Провівши класифікацію нерухомості згідно діючих П(с)БО ми можемо безпосередньо перейти до бухгалтерського обліку операцій з інвестиційною та операційною нерухомістю.

При вирішенні питання, щодо приналежності нерухомості до інвестиційної чи операційної можна використовувати дерево рішень, наведене на рисунку 2.

Бухгалтерський облік придбання (отримання у фінансову оренду) та реалізації довгострокової операційної нерухомості, нічим не відрізняється від обліку відповідних операцій з основними засобами, облік яких можна зустріти в кожному посібнику з «Бухгалтерського обліку» [16,17].

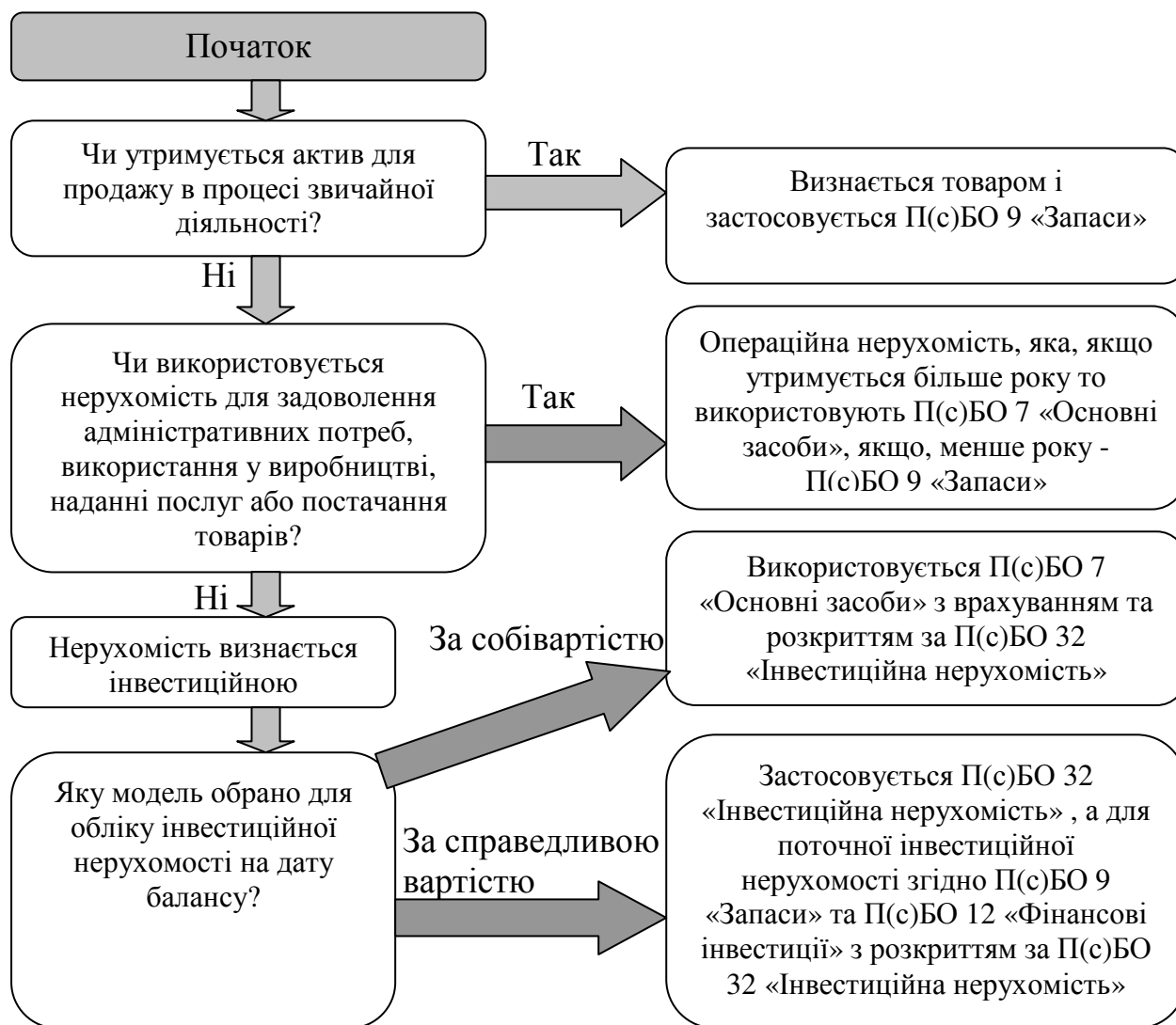


Рисунок 2 – Дерево рішень, що допоможе віднести актив на інвестиційну чи операційну нерухомість

Тому більш детально зупинимось на питаннях з бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості.

Бухгалтерські проводки пов’язані з придбанням інвестиційної нерухомості наведені в таблиці 1.

Таблиця 1 – Бухгалтерські проводки з придбання інвестиційної нерухомості*

Господарські операції	Дебет	Кредит	Сума
Придбана довгострокова інвестиційна нерухомість призначена для здачі в оренду			
Відображено капітальні інвестиції	152	631	100000,00
Заплачено за придбану будівлю	631	311	100000,00
Нараховано 1% до пенсійного фонду	152	651	1000,00
Перераховано внесок до пенсійного фонду	651	311	1000,00
Оприбутковано будівлю	103	152	101000,00
Придбана довгострокова (поточна) інвестиційна нерухомість призначена для збільшення власного капіталу			
Перераховано за інвестиційну нерухомість	371	311	100000,00
Отримано інвестиційну нерухомість	143 (352)	371	100000,00
Придбана поточна інвестиційна нерухомість призначена для здачі в операційну оренду			
Перераховано за поточну інвестиційну нерухомість	371	311	100000,00
Отримано інвестиційну нерухомість	286**	371	100000,00

* страхова компанія, як правило не є платником ПДВ, бо згідно з п. 3.2.3 Закону «Про ПДВ» [2] не є об'єктом оподаткування ПДВ надання послуг із страхування особами, які мають ліцензію на здійснення страхової діяльності. Тому і невідображені проводки з податкового кредиту.

** До плану рахунків пропонується внести рахунок 286 «Поточна інвестиційна нерухомість, призначена для здачі в операційну оренду»

Після придбання активу виникає питання, щодо його оцінки та відображення на дату балансу. Тому розглянемо порядок та бухгалтерський облік оцінки інвестиційної нерухомості на дату балансу за справедливою вартістю.

Так згідно з П(с)БО 32 «Інвестиційна нерухомість»: підприємство на дату балансу відображає у фінансовій звітності інвестиційну нерухомість за справедливою вартістю, якщо її можна достовірно визначити, або за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення, що визнаються відповідно до П(с)БО 28 «Зменшення корисності активів»; оцінка інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю повинна застосовуватися до дати вибуття, переведення інвестиційної нерухомості до операційної нерухомості та такої, що утримується для продажу, або, якщо стає неможливим достовірно визначити її справедливую вартість на дату балансу.

З наведеного вище, виходить, що запропонований порядок оцінки інвестиційної нерухомості у П(с)БО32 «Інвестиційна нерухомість» стосується

лише довгострокової інвестиційної нерухомості призначеної для здачі в операційну оренду. Що ж до поточної інвестиційної нерухомості, призначеної для збільшення власного капіталу, то її слід обліковувати на балансі згідно з П(с)БО 9 «Запаси» [6], а довгострокову інвестиційну нерухомість, що утримується для збільшення власного капіталу згідно з П(с)БО 12 «Фінансові інвестиції» [7].

Згідно п. 22 П(с)БО 32 «Інвестиційна нерухомість», сума збільшення або зменшення справедливої вартості інвестиційної нерухомості на дату балансу відображається у складі іншого операційного доходу або інших витрат операційної діяльності відповідно [9]. Ми вважаємо, що даний пункт є неповним, оскільки відображення операцій переоцінки на рахунках інший операційний дохід та інших витрат операційної діяльності може застосовуватися лише для відображення переоцінки запасів (п. 28 П(с)БО 9 «Запаси»), в той час, як для обліку переоцінки довгострокової інвестиційної нерухомості доцільно використовувати рахунки інших доходів та інших витрат.

Зокрема, п. 8 П(с)БО 12 «Фінансові інвестиції» визначено, що для обліку суми збільшення або зменшення балансової вартості фінансових інвестицій на дату балансу використовують саме рахунки інших доходів та інших витрат, а нами доведено, що інвестиційна нерухомість, яка утримується для збільшення власного капіталу є фінансовою інвестицією. При цьому вибуття об'єктів довгострокової інвестиційної нерухомості буде відображено на рахунках інших доходів та інших витрат, що також підтверджує необхідність застосування єдиного підходу до вибору рахунків при відображенні операцій з оцінки на дату балансу та на дату вибуття. Отже, ми вважаємо, що пункт 22 П(с)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» слід викласти в наступній редакції: сума збільшення або зменшення справедливої вартості інвестиційної нерухомості на дату балансу відображається у складі іншого операційного доходу (іншого доходу) або інших витрат операційної діяльності (інших витрат) відповідно.

Алгоритми бухгалтерських проводок переоцінки інвестиційної нерухомості наведена у таблиці 2.

Таблиця 2 – Бухгалтерські проводки з переоцінки інвестиційної нерухомості

Господарські операції	Дебет	Кредит	Сума
Довгострокова інвестиційна нерухомість призначена для здачі в операційну оренду			
Дооцінка до рівня справедливої вартості	103	746	10000,00
Уцінено до рівня справедливої вартості	977	103	10000,00
Інвестиційна нерухомість призначена для збільшення власного капіталу			
Дооцінка до рівня справедливої вартості	143 (352)	746	10000,00
Уцінено до рівня справедливої вартості	977	143(352)	10000,00
Поточна інвестиційна нерухомість призначена для здачі в операційну оренду			
Дооцінка до рівня справедливої вартості	286	719	10000,00
Уцінено до рівня справедливої вартості	949	286	10000,00

Наведемо порядок відображення у бухгалтерському обліку вибуття об'єктів інвестиційної нерухомості (дивись таблицю 3).

Таблиця 3 – Бухгалтерські проводки з обліку вибуття об'єктів інвестиційної нерухомості*

Господарські операції	Дебет	Кредит	Сума
Реалізована довгострокова інвестиційна нерухомість, що призначалася для здачі в операційну оренду (будівля)			
Відображено дохід від реалізації будівлі	361	742	100000,00
Дохід списано на фінансові результати	742	791	100000,00
Списано залишкову вартість**	972	103	800000,00
Списано сума зносу	131	103	10000,00
Залишкова вартість списана на фінансові результати	793	972	800000,00
Реалізована довгострокова (поточна) інвестиційна нерухомість, що утримувалася для збільшення власного капіталу			
Відображено дохід від реалізації активу	361	741	100000,00
Дохід списано на фінансові результати	741	791	100000,00
Списано актив з балансу	971	143 (352)	800000,00
Закриття рахунку витрат	793	971	800000,00
Реалізована поточна інвестиційна нерухомість, що здавалася в операційну оренду			
Відображено дохід від реалізації активу	361	702	100000,00
Дохід списано на фінансові результати	702	791	100000,00
Списано актив з балансу	902	286	800000,00
Закриття рахунку витрат	791	902	800000,00

* Страхова компанія не є платником ПДВ

** якщо актив обліковувався за справедливою вартістю, то даною проводкою списується справедлива вартість активу, а проводка по списанню зносу не робиться.

IV. Висновки

У результаті дослідження виявлено, що питанням класифікації інвестиційної нерухомості приділяється недостатньо уваги, а її класифікація не враховує мети, для якої вона здійснюється. Нами було здійснено обґрунтування

класифікації інвестиційної нерухомості головною метою, якої є використання її для цілей бухгалтерського обліку.

Так, для цілей бухгалтерського обліку інвестиційну та операційну нерухомість слід поділяти на поточну та довгострокову.

За результатами дослідження пропонується використовувати наступні рахунки бухгалтерського обліку для обліку нерухомості:

- для обліку поточної операційної нерухомості пропонується використовувати субрахунок 287 «Поточна операційна нерухомість»;

- для обліку довгострокової операційної нерухомості пропонується використовувати субрахунки 101 та 103 з виділенням субрахунків «Довгострокова операційна нерухомість»;

- для обліку поточної інвестиційної нерухомості, що утримується для здачі в операційну оренду пропонується використовувати субрахунок 286 «Поточна інвестиційна нерухомість призначена для здачі в операційну оренду»;

- для обліку поточної інвестиційної нерухомості, що утримується для збільшення власного капіталу пропонується використовувати субрахунок 352 «Інші поточні фінансові інвестиції» з виділенням субрахунку «Поточна інвестиційна нерухомість, що утримується для збільшення власного капіталу»;

- для обліку довгострокової інвестиційної нерухомості, що утримується для здачі в операційну оренду використовувати субрахунки 101 «Земельні ділянки» та 103 «Будинки та споруди» з виділенням субрахунку «Довгострокова інвестиційна нерухомість, що утримується для здачі в операційну оренду»;

- для обліку довгострокової інвестиційної нерухомості, що утримується для збільшення власного капіталу, рекомендуємо використовувати рахунок 143 «Інші фінансові інвестиції» з виділенням субрахунку «Довгострокова інвестиційна нерухомість, що утримується для збільшення власного капіталу».

Для унеможливлення подвійного трактування активу, як інвестиційна нерухомість та фінансова інвестиція, пропонується внесення змін до визначення поняття фінансові інвестиції, що наведено у П(с)БО 2 «Баланс» та

викладення його в наступній редакції: фінансові інвестиції – це активи (крім будинків, споруд та землі), які утримуються підприємством з метою збільшення прибутку (відсотків, дивідендів тощо), зростання вартості капіталу або інших вигод для інвестора.

Пункт 22 П(с)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» слід викласти у наступній редакції: сума збільшення або зменшення справедливої вартості інвестиційної нерухомості на дату балансу відображається у складі іншого операційного доходу (іншого доходу) або інших витрат операційної діяльності (інших витрат) відповідно.

Для забезпечення виконання п. 33 П(с)БО 32 форму балансу за формою 1 слід доповнити статтями: «Довгострокова інвестиційна нерухомість» (у розділі I) та «Поточна інвестиційна нерухомість» (у розділі II).

ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України «Про страхування» N 85/96-ВР від 07.03.1996 // www.rada.kiev.ua
2. Закон України «Про податок на додану вартість» N 168/97-ВР від 03.04.1997 // www.rada.kiev.ua
3. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» Затверджено наказом Міністерства фінансів України від 31 березня 1999 р. N 87 // www.rada.kiev.ua
4. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 2 «Баланс» Затверджено наказом Міністерства фінансів України від 31 березня 1999 р. N 87 // www.rada.kiev.ua
5. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби» Затверджено наказом Міністерства фінансів України від 27 квітня 2000 р. N 92 // www.rada.kiev.ua
6. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 9 «Запаси» Затверджено наказом Міністерства фінансів України від 20 жовтня 1999 р. N 246 // www.rada.kiev.ua
7. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 12 «Фінансові інвестиції»

Затверджено наказом Міністерства фінансів України від 26 квітня 2000 р. № 91
// www.rada.kiev.ua

8. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 14 «Оренда»
Затверджено наказом Міністерства фінансів України від 28 липня 2000 р. № 181
// www.rada.kiev.ua

9. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість»
Затверджено наказом Міністерства фінансів України від 2 червня 2007 р. N 779 // www.rada.kiev.ua

10. Інструкція «Про застосування рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій»
Затверджена наказом Міністерства фінансів України від 30 листопада 1999 року № 291 // www.rada.kiev.ua

11. Голов С. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку “Інвестиційна нерухомість” у вітчизняному форматі (коментар до П(С)БО 32 “Інвестиційна нерухомість”) // Бухгалтерський облік і аудит. – 2007 р. - № 9. – с. 8

12. Грачова Р. Нове П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість // Дебет–Кредит. – 2007 р. - № 33. - с.49

13. Миронова О. П(С)БО 32: перші запитання і перші поради // Баланс». - 2007р. - № 58 (704). – с.18 – 21

14. Чалий І. Інвестиційна нерухомість: з чого розпочати // Бізнес – Бухгалтерія. Право. Податки. Консультації. – 2007р. - № 47 (774). - с.50-55

15. Чернецька Р. Коментар до П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» // Вісник податкової служби України. – 2007 р. - № 32 (459). - с.20-21

16. Бухгалтерський фінансовий облік. Підручник /За ред. проф. Бутинця Ф. Ф. - Житомир: ЖІТІ, 2000. – 608 с.

17. Лень В.С., Гливенко В.В. Бухгалтерський облік в Україні: основи та практика: Навчальний посібник. – К.: ЦНЛ, 2006.– 556 с.