

Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 40

Інвестиційна нерухомість

Мета

- 1 Мета цього стандарту – визначити обліковий підхід до інвестиційної нерухомості та пов’язані з ним вимоги до розкриття інформації.

Сфера застосування

- 2 Цей Стандарт застосовується при визнанні й оцінці інвестиційної нерухомості та розкритті інформації про неї.
3. Цей Стандарт, серед іншого, слід застосовувати для оцінки часток інвестиційної нерухомості, ідображеної у фінансовій звітності орендарів, які утримуються за угодою про фінансову оренду, та оцінки інвестиційної нерухомості, відображеної у фінансовій звітності орендодавців, яка надана в оренду за угодами про операційну оренду. Цей Стандарт не застосовується до питань, охоплених МСБО 17 “Оренда”, включаючи такі:
 - а) класифікація оренди на операційну оренду та фінансову оренду;
 - б) визнання доходу від оренди, заробленого від інвестиційної нерухомості (див. також МСБО 18 “Дохід”);
 - в) оцінка у фінансовій звітності орендаря часток нерухомості, які утримуються на умовах оренди і обліковуються як операційна оренда;
 - г) оцінка у фінансовій звітності орендодавця його чистих інвестицій у фінансову оренду;
 - г) облік операцій з продажу та зворотного лізингу (продаж майна з його подальшою орендою);
 - д) розкриття інформації про фінансову оренду та операційну оренду.
- 4 Цей Стандарт не застосовується до:
 - а) біологічних активів, пов’язаних із сільськогосподарською діяльністю (див. МСБО 41 “Сільське господарство”);
 - б) прав на корисні копалини та родовища корисних копалин, таких як нафта, природний газ та подібні невідновлювані ресурси.

Визначення

- 5 Терміни, використовувані в цьому Стандарті, мають такі значення:
Балансова вартість – сума, за якою актив визнається у звіті про фінансовий стан.
Інвестиційна нерухомість – нерухомість (земля чи будівля, або частина будівлі, або їх поєднання), утримувана (власником або орендарем згідно з угодою про фінансову оренду) з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для:
 - а) використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей,
 - або
 - б) продажу в звичайному ході діяльності.

Нерухомість, зайнята власником – нерухомість, утримувана (власником або орендарем згідно з угодою про фінансову оренду) для використання у виробництві або постачанні товарів чи наданні послуг або для адміністративних цілей.

Собівартість – сума сплачених грошових коштів чи їх еквівалентів або справедлива вартість іншої форми компенсації, наданої для отримання активу на час його придбання або створення або (якщо прийнятно) сума, яку розподіляють на цей актив при первісному визнанні згідно з конкретними вимогами інших МСФЗ (наприклад, МСФЗ 2 “Платіж на основі акцій”).

Справедлива вартість – ціна, яка була б отримана за продаж активу або сплачена за передачу зобов’язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. (Див. МСФЗ 13 “Оцінка справедливої вартості”).

- 6 Частка нерухомості, що її утримує орендар на умовах операційної оренди, може бути класифікована і відображена в обліку як інвестиційна нерухомість тоді і тільки тоді, коли ця нерухомість відповідає б визначенню інвестиційної нерухомості, та орендар використовує модель справедливої вартості, визначеної у параграфах 33-35 для визнаного активу. Цей альтернативний підхід до класифікації можна застосовувати до кожної окремої нерухомості на індивідуальній основі. Однак, якщо цей підхід обрано для однієї частки такої нерухомості, що утримується на умовах операційної оренди, то вся нерухомість, класифікована як інвестиційна нерухомість, має відображатися в обліку згідно з моделлю справедливої вартості. Якщо обирається цей альтернативний підхід до класифікації, будь-яка класифікована таким чином частка включається до розкриття інформації згідно з вимогами параграфів 74-78.
- 7 Інвестиційна нерухомість утримується з метою отримання орендної плати або збільшення капіталу, або в їх поєднанні. Отже, інвестиційна нерухомість генерує грошові потоки в значній мірі незалежно від інших активів, утримуваних суб’єктом господарювання. Це відрізняє інвестиційну нерухомість від нерухомості, зайнятої власником. Виробництво або постачання товарів та надання послуг (або використання нерухомості для адміністративних цілей) генерує грошові потоки, які мають відношення не тільки до нерухомості, а й до інших активів, що використовуються у процесі виробництва або постачання. До нерухомості, зайнятої власником, застосовується МСБО 16 “Основні засоби”.
- 8 Далі наведені приклади інвестиційної нерухомості:
 - а) земля, утримувана для довгострокового збільшення капіталу, а не для короткострокового продажу під час звичайної діяльності;
 - б) земля, утримувана для майбутнього, але ще не визначеного використання. (Якщо суб’єкт господарювання ще не визначив, чи буде він використовувати землю як нерухомість, зайняту власником, чи для короткострокового продажу під час звичайної діяльності, тоді земля вважається утриманою для збільшення капіталу);
 - в) будівля, яка є власністю суб’єкта господарювання (або утримується суб’єктом господарювання згідно з угодою про фінансову оренду) та надана в оренду згідно з однією чи кількома угодами про операційну оренду;
 - г) будівля, яка не зайнята, але утримується для надання в оренду згідно з однією чи кількома угодами про операційну оренду.
 - г) нерухомість, яка будується або поліпшується для майбутнього використання в якості інвестиційної нерухомості.
- 9 Нижче наведено приклади статей, які не є інвестиційною нерухомістю, а тому виходять за межі сфери застосування цього Стандарту:
 - а) нерухомість, утримувана для продажу під час звичайної діяльності або яка перебуває в процесі будівництва чи поліпшення з метою такого продажу (див. МСБО 2 “Запаси”), наприклад, нерухомість, яка була придбана виключно з метою подальшого продажу в найближчому майбутньому або для поліпшення та перепродажу;
 - б) нерухомість, яка будується або поліпшується за дорученням третіх сторін (див. МСБО 11 “Будівельні контракти”);
 - в) нерухомість, зайнята власником (див. МСБО 16), включаючи (серед іншого) нерухомість, утримувану для майбутнього використання як нерухомість, зайняту власником; нерухомість,

утримувану для майбутнього поліпшення та подальшого використання як нерухомість, зайняту власником; нерухомість, зайнята працівниками (незалежно від того, чи сплачують ці працівники, чи не сплачують орендну плату за ринковими ставками), та нерухомість, зайнята власником, вибуття якої очікується;

г) [вилучений]

г) нерухомість, яка надана в оренду іншому суб'єктові господарювання за угодою фінансової оренди.

- 10 Певні види нерухомості включають одну частку, яка утримується з метою отримання орендної плати або для збільшення капіталу, та другу частку, яка утримується для використання у виробництві або для постачання товарів чи надання послуг, або для адміністративних цілей. Якщо ці частки можуть бути продані окремо (або окремо надані в оренду згідно з угодою про фінансову оренду), то суб'єкт господарювання обліковує ці частки окремо. Якщо ці частки не можуть бути продані окремо, нерухомість є інвестиційною нерухомістю, якщо тільки незначна її частка утримується для використання у виробництві або в постачанні товарів чи наданні послуг, або для адміністративних цілей.
- 11 Іноді суб'єкт господарювання надає допоміжні послуги клієнтам, що займають нерухомість, утримувану суб'єктом господарювання. Суб'єкт господарювання вважає таку власність інвестиційною нерухомістю, якщо ці послуги є відносно незначним компонентом угоди в цілому. Наприклад, якщо власник офісної будівлі забезпечує надання послуг з охорони та технічного обслуговування для тих клієнтів, які орендують офіси.
- 12 В інших випадках, надані послуги є більш суттєвим компонентом. Наприклад, якщо суб'єкт господарювання володіє та управляє готелем, послуги, що надаються клієнтам, є значним компонентом угоди в цілому. Таким чином, готель, що управляється власником, є нерухомістю, що зайнята власником, а не інвестиційною нерухомістю.
- 13 Іноді досить важко визначити, чи є допоміжні послуги настільки значними, щоб нерухомість не можна було би віднести до інвестиційної нерухомості. Наприклад, власник готелю іноді може передоручати деякі обов'язки третім сторонам згідно з контрактом на управління готелем. Діапазон умов таких контрактів може бути доволі широким – від позиції власника, яка може, по суті, бути позицією пасивного інвестора, до передачі виконання щоденних функцій зовнішнім підрядникам, при цьому грошові потоки, генеровані від функціонування готелю, залишаються значно доступними змінам.
- 14 Щоб визначити, чи відповідає нерухомість вимогам визнання інвестиційної нерухомості, суб'єкт господарювання розробляє певні критерії для послідовного застосування цього судження відповідно до визначення інвестиційної нерухомості та до відповідних керівництв, наведених у параграфах 7-13. Параграф 75 в) вимагає від суб'єкта господарювання розкривати ці критерії, коли нерухомість важко класифікувати.
- 15 Іноді суб'єкт господарювання володіє нерухомістю, наданою в оренду материнському чи дочірньому підприємству та зайнятою ними. Така нерухомість не визнається інвестиційною нерухомістю у консолідованій фінансовій звітності, оскільки з погляду групи вона є нерухомістю, що зайнята власником. Але якщо її розглядати з погляду окремого суб'єкта господарювання, який нею володіє, то така нерухомість є інвестиційною нерухомістю, якщо вона відповідає визначенню, поданому в параграфі 5. Отже, орендодавець розглядає таку нерухомість як інвестиційну нерухомість у своїй окремій фінансовій звітності.

Визнання

- 16 Інвестиційна нерухомість має визнаватися як актив тоді і тільки тоді, коли:
 - а) є ймовірність того, що суб'єкт господарювання отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю;
 - б) собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

- 17 Згідно з цим принципом визнання, суб'єкт господарювання оцінює всі витрати, пов'язані з інвестиційною нерухомістю, на момент їх здійснення. Ці витрати охоплюють первісно понесені витрати для придбання інвестиційної нерухомості і подальші витрати на її збільшення, часткову заміну або обслуговування.
- 18 Згідно з принципом визнання, наведеним у параграфі 16, суб'єкт господарювання не визнає в балансовій вартості інвестиційної нерухомості витрати на поточне обслуговування цієї нерухомості. Натомість ці витрати визнаються в прибутках чи збитках під час їх здійснення. Витратами на поточне обслуговування є переважно витрати на оплату праці та на витратні матеріали; вони також можуть включати витрати на незначні складові. Мета цих видатків часто визначається як витрати на "ремонт і утримання" нерухомості.
- 19 Складові інвестиційної нерухомості можуть бути придбані шляхом заміни. Наприклад, внутрішні стіни можуть бути заміною первісних стін. Згідно із зазначеним принципом визнання, суб'єкт господарювання визнає у балансовій вартості інвестиційної нерухомості витрати на заміну частини існуючої інвестиційної нерухомості тоді, коли вони були здійснені, і за умови відповідності критеріям визнання. Визнання балансової вартості тих складових, які були замінені, припиняється згідно з відповідними положеннями цього Стандарту.

Оцінка при визнанні

- 20 **Інвестиційну нерухомість слід оцінювати первісно за її собівартістю. Витрати на операцію слід включати до первісної оцінки.**
- 21 Собівартість придбаної інвестиційної нерухомості включає ціну її придбання та будь-які видатки, які безпосередньо віднесені до придбання. Безпосередньо віднесені видатки охоплюють, наприклад, гонорари за надання професійних юридичних послуг, податки, пов'язані з передачею права власності, та інші витрати на операцію.
- 22 [Вилучений].
- 23 Собівартість інвестиційної нерухомості не збільшується на суму:
 - а) витрат, пов'язаних із введенням її в дію (якщо вони не є необхідними для приведення нерухомості до робочого стану відповідно до намірів управлінського персоналу);
 - б) операційних збитків, понесених до того, як інвестиційна нерухомість досягає запланованого рівня експлуатації,
 або
 - в) наднормативних сум відходів матеріалів, оплати праці або інших ресурсів, витрачених під час будівництва або поліпшення цієї нерухомості.
- 24 Якщо оплату за інвестиційну нерухомість відстрочено, її собівартістю є грошовий еквівалент ціни. Різниця між цією сумою та загальною сумою платежів визнається як витрати на відсотки за період надання кредиту.
- 25 **Первісна собівартість частки нерухомості, утримуваної на умовах оренди і класифікованої як інвестиційна нерухомість, визначається згідно з вимогами для фінансової оренди, наведеними у параграфі 20 МСБО 17, а саме: такий актив слід визнавати за нижчою з двох оцінок: справедливої вартості нерухомості і теперішньої вартості мінімальних орендних платежів. Згідно з положеннями цього ж параграфа, еквівалентну суму слід визнавати як зобов'язання.**
- 26 Будь-яка виплата за оренду розглядається з цією метою як частина мінімальних орендних платежів і відтак включається у собівартість активу, але виключається із зобов'язання. Якщо частка нерухомості, утримувана на умовах оренди, класифікується як інвестиційна нерухомість, тоді статтю, яка відображається в обліку за справедливою вартістю, є саме ця частка, а не нерухомість, що лежить у її основі. Настанови щодо оцінки справедливої вартості частки нерухомості містяться у параграфах 33–35, 40, 41, 48, 50 та 52 та в МСФЗ 13. Ці настанови також стосуються оцінки справедливої вартості, коли ця вартість застосовується як собівартість з метою первісного визнання.

- 27 Один або кілька об'єктів інвестиційної нерухомості можуть бути придбані в обмін на нематеріальний актив чи активи або ж в обмін на поєднання монетарних і немонетарних активів. Наведене далі обговорення стосується обміну одного негрошового активу на інший, але воно також поширюється на всі види обміну, наведені в попередньому реченні. Оцінювати собівартість такої інвестиційної нерухомості треба за справедливою вартістю за винятком випадків, коли а) операція обміну за сутністю не є комерційною операцією або якщо б) справедливу вартість ані отриманого, ані відданого в обмін активу не можна достовірно оцінити. Придбаний актив оцінюють саме так, навіть якщо суб'єкт господарювання не може негайно припинити визнання відданого активу. Якщо придбаний актив не оцінюють за справедливою вартістю, його оцінюють за балансовою вартістю відданого в обмін активу.
- 28 Суб'єкт господарювання визначає комерційну сутність операції обміну, розглядаючи зміни у своїх майбутніх грошових потоках, які відбудуться в результаті цієї операції. Операція обміну за сутністю є комерційною, якщо:
- а) конфігурація (ризик, час і суми) потоку грошових коштів за отриманим активом відрізняється від конфігурації потоку грошових коштів за переданим активом;
 - б) у результаті обміну вартість частки діяльності, на яку вплинула ця операція, змінюється для конкретного суб'єкта господарювання;
 - в) різниця між а) і б) є суттєвою відносно справедливої вартості обмінюваних активів.
- Для визначення комерційної сутності операції вартість частки діяльності для конкретного суб'єкта господарювання, на яку вплинула ця операція, має відображати грошові кошти після оподаткування. Результат такого аналізу може бути цілком очевидним і не вимагати від суб'єкта господарювання детальних обчислень.
- 29 Справедливу вартість активу можна достовірно оцінити, якщо а) відхилення в діапазоні достовірних оцінок справедливої вартості для цього активу не є суттєвими або б) можна достовірно оцінити різні оцінки в межах такого діапазону і застосувати їх для оцінки справедливої вартості. Якщо суб'єкт господарювання може достовірно оцінити справедливу вартість отриманого або відданого активу, для оцінки собівартості використовується справедлива вартість відданого активу, якщо тільки справедлива вартість отриманого активу не є більш чітким свідченням.

Оцінка після визнання

Облікова політика

- 30 Окрім винятків, наведених у параграфах 32А і 34, суб'єктові господарювання слід обрати своєю обліковою політикою модель справедливої вартості згідно з параграфами 33-35 або модель оцінки за собівартістю, наведену в параграфі 56, та застосовувати цю політику до всієї інвестиційної нерухомості.
- 31 МСБО 8 “Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки”, стверджує, що довільна зміна облікової політики може здійснюватися тільки, якщо результатом такої зміни є достовірна і більш відповідна інформація у фінансовій звітності щодо операцій, інших подій або умов що впливають на фінансовий стан, фінансовий результат або на грошові потоки суб'єкта господарювання. Дуже малоймовірно, що заміна моделі справедливої вартості на модель оцінки за собівартістю приведе до більш достовірного подання.
- 32 Цей Стандарт вимагає від усіх суб'єктів господарювання оцінити справедливу вартість інвестиційної нерухомості з метою оцінки (якщо суб'єкт господарювання використовує модель справедливої вартості) або розкриття інформації (якщо суб'єкт господарювання використовує модель собівартості). Заохочується (але не вимагається), щоб суб'єкт господарювання оцінив справедливу вартість інвестиційної нерухомості на основі оцінювання незалежним оцінювачем, який є визнаним фахівцем відповідної кваліфікації та має недавній досвід оцінювання інвестиційної нерухомості, що розташована в подібній місцевості та належить до подібної категорії.
- 32А Суб'єкт господарювання може:

- а) обирати модель справедливої вартості або модель на основі собівартості для оцінки всієї інвестиційної нерухомості, яка забезпечує зобов'язання, дохід за якими безпосередньо пов'язаний зі справедливою вартістю або ж з доходами від конкретних активів, включаючи цю інвестиційну нерухомість;
 - б) обирати модель справедливої вартості або ж модель собівартості для всієї іншої інвестиційної нерухомості, незалежно від вибору, зробленого в а).
- 32Б Деякі страховики та інші суб'єкти господарювання управляють фондом внутрішньої нерухомості, який випускає номінальні одиниці, частина яких утримується інвесторами в пов'язаних контрактах, а інша частина утримується самим суб'єктом господарювання. Параграф 32А не дозволяє суб'єктові господарювання оцінювати нерухомість, утримувану фондом, частково за собівартістю а частково за справедливою вартістю.
- 32В Якщо суб'єкт господарювання обирає різні моделі для двох категорій, що наведені в параграфі 32А, продаж інвестиційної нерухомості між пулами активів, які оцінюються за різними моделями, підлягає визнанню за справедливою вартістю, а кумулятивні зміни у справедливій вартості слід визнавати в прибутках чи збитках. Відповідно, у разі продажу інвестиційної нерухомості з пулу, для якого застосовується модель справедливої вартості, до пулу, для якого використовують модель собівартості, справедлива вартість цієї нерухомості на дату продажу стає її доцільною собівартістю.

Модель справедливої вартості

- 33 Суб'єктові господарювання, який обирає модель справедливої вартості, після первісного визнання слід оцінювати всю його інвестиційну нерухомість за її справедливою вартістю, за винятком випадків, описаних у параграфі 53.
- 34 Якщо частка нерухомості, утримувана орендарем за угодою про операційну оренду, класифікується як інвестиційна нерухомість згідно з параграфом 6, то положення параграфа 30 не є альтернативою; треба застосовувати модель справедливої вартості.
- 35 Прибуток або збиток від зміни в справедливій вартості інвестиційної нерухомості слід визнавати в прибутку або збитку за період, у якому він виникає.

36–39 [Вилучено]

- 40 Оцінюючи справедливую вартість інвестиційної нерухомості відповідно до МСФЗ 13, суб'єкт господарювання має забезпечити, щоб справедлива вартість відображала, серед іншого, дохід від оренди за чинними угодами про оренду та інші припущення, що їх використовували б учасники ринку, встановлюючи ціну на інвестиційну нерухомість за нинішніх ринкових умов.
- 41 Параграф 25 визначає основу для первісного визнання собівартості частки орендованої нерухомості. Параграф 33 вимагає за необхідності переоцінювати орендовану нерухомість до справедливої вартості. Якщо орендна угода укладена за ринковими ставками, справедлива вартість частки в орендованій нерухомості на момент придбання за вирахуванням усіх очікуваних орендних платежів (у тому числі й тих, що пов'язані з визнаними зобов'язаннями), має дорівнювати нулю. Ця справедлива вартість не змінюється незалежно від того, чи визнається орендований актив і зобов'язання (для відображення в обліку) за справедливою вартістю, чи за теперішньою вартістю мінімальних орендних платежів, як це вимагає параграф 20 МСБО 17. Таким чином, переоцінка орендованого активу, що його згідно з параграфом 25 первісно оцінювали за собівартістю, до його справедливої вартості згідно з параграфом 33 не повинна вести до виникнення будь-яких прибутків чи збитків, за умови, що оцінка справедливої вартості не здійснюється в інший проміжок часу. Це може статися, якщо рішення про запровадження моделі справедливої вартості ухвалюється після первісного визнання.

42–47 [Вилучено]

- 48 У виключних випадках є чітке свідчення того, що коли суб'єкт господарювання вперше придбав інвестиційну нерухомість (або коли існуюча нерухомість уперше стає інвестиційною нерухомістю після зміни у використанні), змінність у діапазоні обґрунтованих оцінок справедливої вартості

виявиться такою значною, а ймовірність різних наслідків буде так важко оцінити, що корисність окремої попередньої оцінки справедливої вартості знецінюється. Це може означати, що справедливу вартість нерухомості не можна буде достовірно оцінити на постійній основі (див. параграф 53).

49 [Вилучено]

50 Визначаючи балансову вартість інвестиційної нерухомості за моделлю справедливої вартості, суб'єкт господарювання уникає подвійного врахування активів або зобов'язань, що визнаються як окремі активи або зобов'язання. Наприклад:

- а) обладнання, таке як ліфти або кондиціонери, часто є невід'ємною частиною будівлі і включається в інвестиційну нерухомість, а не визнаються окремо як основні засоби;
- б) якщо офісне приміщення здається в оренду разом з меблями, у справедливую вартість офісу звичайно включається і справедлива вартість меблів, оскільки орендний дохід пов'язаний з офісом, що має меблі. Коли меблі включаються до справедливої вартості інвестиційної нерухомості, суб'єкт господарювання не визнає меблі як окремий актив;
- в) справедлива вартість інвестиційної нерухомості не включає попередню оплату або нарахований дохід від операційної оренди, оскільки суб'єкт господарювання визнає його як окреме зобов'язання або актив;
- г) справедлива вартість інвестиційної нерухомості, утримуваної за орендною угодою, відображає очікувані грошові надходження (у тому числі непередбачену орендну плату, яка, за очікуванням, має бути сплачена). Відповідно, якщо оцінка нерухомості не включає всі очікувані платежі, що мають бути здійснені, то для визначення балансової вартості такої інвестиційної нерухомості із застосуванням моделі справедливої вартості до неї слід додати будь-яке визнане орендне зобов'язання.

51 [Вилучено]

52 Іноді суб'єкт господарювання передбачає, що теперішня вартість його платежів, пов'язаних з інвестиційною нерухомістю (інших, ніж платежі, пов'язані з визнаними зобов'язаннями) перевищуватиме теперішню вартість відповідних грошових надходжень. Суб'єкт господарювання застосовує МСБО 37 *“Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи”* для визначення того, чи визнає суб'єкт господарювання зобов'язання і як він його оцінює.

Неможливість достовірно оцінити справедливу вартість

53 Існує спростовне припущення, що суб'єкт господарювання може достовірно оцінити справедливу вартість інвестиційної нерухомості на постійній основі. Однак у виключних випадках є чітке свідчення, що коли суб'єкт господарювання вперше придбаває інвестиційну нерухомість (або коли існуюча нерухомість уперше стає інвестиційною нерухомістю після зміни використання), то він не зможе точно оцінювати справедливу вартість інвестиційної нерухомості на постійній основі. Таке трапляється тоді і тільки тоді, коли ринок для зіставної нерухомості неактивний (наприклад, є лише кілька операцій останнього часу, ціни котирування не є поточними або ціни на відкриті операції вказують на те, що продавці були вимушені здійснити продаж), а альтернативних оцінок справедливої вартості (наприклад, на підставі прогнозування дисконтованого грошового потоку) немає. Якщо суб'єкт господарювання визначає, що справедлива вартість інвестиційної нерухомості, що будується, не піддається достовірній оцінці, але він очікує, що справедливу вартість цієї нерухомості можна буде достовірно оцінити після завершення будівництва, він повинен здійснювати оцінку такої інвестиційної нерухомості, що будується, за собівартістю до того часу, коли її можна буде оцінити достовірно або коли будівництво буде завершено (залежно від того, що відбудеться раніше). Якщо суб'єкт господарювання визначає, що справедлива вартість інвестиційної нерухомості (іншої ніж інвестиційна нерухомість, що будується), не піддається достовірній оцінці на постійній основі, цей суб'єкт господарювання повинен оцінювати таку інвестиційну нерухомість, застосовуючи модель собівартості відповідно до МСБО 16. Слід припускати, що ліквідаційна вартість інвестиційної нерухомості дорівнює нулю. Суб'єкт господарювання має продовжувати застосовувати МСБО 16 до моменту вибуття інвестиційної нерухомості.

- 53А Як тільки суб'єкт господарювання отримує можливість достовірно оцінювати справедливую вартість інвестиційної нерухомості, що будується і що раніше оцінювалася за собівартістю, він повинен здійснювати оцінку такої нерухомості за її справедливою вартістю. За припущенням справедлива вартість нерухомості піддається достовірній оцінці відразу після завершення її будівництва. У протилежному випадку, згідно параграфу 53, таку нерухомість слід відображати в обліку застосовуючи модель собівартості відповідно до МСБО 16.
- 53Б Припущення щодо можливості достовірної оцінки справедливої вартості інвестиційної нерухомості, що будується, можна спростувати тільки після первісного визнання. Суб'єкт господарювання, який визначив оцінку статті інвестиційної нерухомості, що будується, за справедливою вартістю, не може дійти висновку про неможливість достовірної оцінки справедливої вартості інвестиційної нерухомості, будівництво якої завершено.
- 54 У виключних випадках, коли суб'єкт господарювання змушений через причини, зазначені в параграфі 53, оцінювати інвестиційну нерухомість, застосовуючи модель собівартості згідно МСБО 16, він оцінює за справедливою вартістю всю свою іншу інвестиційну нерухомість, включаючи інвестиційну нерухомість що будується. У таких випадках, хоча суб'єкт господарювання може застосовувати модель собівартості для однієї інвестиційної нерухомості, він, однак, повинен продовжувати відображати в обліку всю іншу нерухомість за моделлю справедливої вартості.
- 55 Якщо суб'єкт господарювання раніше оцінював інвестиційну нерухомість за справедливою вартістю, він повинен продовжувати оцінювати цю нерухомість за справедливою вартістю до моменту її вибуття (або до того, коли нерухомість не стане нерухомістю, зайнятою власником, або суб'єкт господарювання не починає поліпшувати нерухомість з метою подальшого продажу в звичайному ході діяльності), навіть якщо зіставні ринкові операції стають менш частими або ринкові ціни стають не такими доступними.

Модель собівартості

- 56 Після початкового визнання суб'єкт господарювання, що обирає модель собівартості, повинен оцінювати всю свою інвестиційну нерухомість відповідно до вимог МСБО 16, визначених для цієї моделі, за винятком тієї нерухомості, яка відповідає критеріям для її класифікації як такої, що утримується для продажу (або включена до ліквідаційної групи, що класифікована як така, що утримується для продажу) відповідно до МСФЗ 5 *“Непоточні активи, утримувані для продажу і припинена діяльність”*. Оцінювати інвестиційну нерухомість, яка відповідає критеріям для класифікації як така, що утримується для продажу (або включена до ліквідаційної групи, що класифікована як така, що утримується для продажу), слід відповідно до МСФЗ 5.

Переведення

- 57 Переведення до інвестиційної нерухомості (або з інвестиційної нерухомості) слід здійснювати тоді і тільки тоді, коли відбувається зміна у використанні, що засвідчується:
- а) початком зайняття власником – у разі переведення з інвестиційної нерухомості до нерухомості, зайнятої власником;
 - б) початком поліпшення з метою продажу – у разі переведення з інвестиційної нерухомості до запасів;
 - в) закінченням зайняття власником – у разі переведення з нерухомості, зайнятої власником, до інвестиційної нерухомості або
 - г) початком операційної оренди іншою стороною – у разі переведення із запасів до інвестиційної нерухомості.
- г) [вилучено].
- 58 Параграф 57 б) вимагає від суб'єкта господарювання переводити нерухомість з інвестиційної нерухомості до запасів тоді і тільки тоді, коли є зміна у використанні, що підтверджується початком поліпшення з метою продажу. Коли суб'єкт господарювання вирішує позбутися інвестиційної

нерухомості без поліпшення, то він продовжує розглядати нерухомість як інвестиційну нерухомість до моменту, коли припиняється її визнання (виключається з балансу), і не вважає її запасами. Подібним чином, якщо суб'єкт господарювання починає повторно поліпшувати існуючу інвестиційну нерухомість для продовження її майбутнього використання як інвестиційної нерухомості, то нерухомість залишається інвестиційною нерухомістю і не підлягає перекласифікації в нерухомість, зайняту власником, протягом повторного поліпшення.

- 59 Параграфи 60-65 розглядають питання визнання й оцінки в разі, коли суб'єкт господарювання застосовує модель справедливої вартості щодо інвестиційної нерухомості. Коли суб'єкт господарювання застосовує модель собівартості, переведення між інвестиційною нерухомістю, нерухомістю, зайнятою власником, і запасами не змінює балансову вартість переданої нерухомості, а також не змінює собівартість цієї нерухомості для цілей оцінки або розкриття інформації.
- 60 **У випадку переведення з інвестиційної нерухомості, облікованої за справедливою вартістю, до нерухомості, зайнятої власником, або до запасів, собівартість нерухомості для подальшого обліку за МСБО 16 або МСБО 2 має бути її справедливою вартістю на дату зміни у використанні.**
- 61 **Якщо нерухомість, зайнята власником, стає інвестиційною нерухомістю, що відображатиметься за справедливою вартістю, суб'єктові господарювання слід застосовувати МСБО 16 до дати зміни у використанні. Суб'єкт господарювання повинен розглядати будь-яку різницю на цю дату між балансовою вартістю нерухомості згідно з МСБО 16 та її справедливою вартістю так само, як і при переоцінці згідно з МСБО 16.**
- 62 До дати, коли нерухомість, зайнята власником, стає інвестиційною нерухомістю, що відображається за справедливою вартістю, суб'єкт господарювання продовжує амортизувати нерухомість і визнавати будь-які збитки від зменшення корисності, що відбулися. Суб'єкт господарювання розглядає будь-яку різницю на цю дату між балансовою вартістю нерухомості згідно з МСБО 16 і її справедливою вартістю так само, як переоцінку згідно з МСБО 16. Іншими словами:
- а) будь-яке зменшення балансової вартості нерухомості, що виникає, визнається у прибутках або збитках. Однак тією мірою, якою сума включається до дооцінки такої нерухомості, зменшення визнається в іншому сукупному прибутку і дебетується на дооцінку у власному капіталі;
 - б) будь-яке збільшення балансової вартості, що виникає, розглядається так:
 - i) тією мірою, якою збільшення сторнує попередній збиток від зменшення корисності цієї нерухомості, збільшення визнається у прибутках або збитках. Сума, що визнається в прибутку або збитку, не перевищує суми, необхідної для відновлення балансової вартості до балансової вартості, що була б визначена (за вирахуванням амортизації), якби не було визнано збитку від зменшення корисності;
 - ii) будь-яка частина збільшення, що залишилася, визнається в іншому сукупному прибутку і у власному капіталі як збільшення дооцінки. Під час подальшої реалізації дооцінка інвестиційної нерухомості, включена до власного капіталу, може бути перенесена до нерозподіленого прибутку. Перенесення з дооцінки до нерозподіленого прибутку не здійснюється через прибутки або збитки.
- 63 **У випадку переведення нерухомості із запасів до інвестиційної нерухомості, що відображається за справедливою вартістю, будь-яка різниця між справедливою вартістю нерухомості на цю дату і її попередньою балансовою вартістю повинна визнаватися у прибутках або збитках.**
- 64 Підхід до переведення нерухомості із запасів до інвестиційної нерухомості, що відображається за справедливою вартістю, відповідає підходу до продажу запасів.
- 65 **Коли суб'єкт господарювання завершує будівництво або поліпшення інвестиційної нерухомості, збудованої самостійно, що буде обліковуватися за справедливою вартістю, будь-яка різниця між справедливою вартістю цієї нерухомості на цю дату і її попередньою балансовою вартістю повинна визнаватися у прибутках або збитках.**

Вибуття

- 66 **Визнання інвестиційної нерухомості слід припиняти (виключати зі звіту про фінансовий стан) при вибутті або коли інвестиційна нерухомість вилучається з використання на постійній основі і не очікується жодних економічних вигід від її вибуття.**
- 67 Вибуття інвестиційної нерухомості може здійснюватися шляхом продажу або укладання угоди про фінансову оренду. Визначаючи дату вибуття інвестиційної нерухомості, суб'єкт господарювання застосовує критерії МСБО 18 для визнання доходу від продажу товарів і розглядає відповідні керівництва в ілюстративних прикладах, що супроводжують МСБО 18. МСБО 17 застосовується при вибутті шляхом укладання угоди про фінансову оренду або продажу майна з його подальшою орендою.
- 68 Згідно з принципом визнання в параграфі 16, якщо суб'єкт господарювання визнає собівартість заміни частини інвестиційної нерухомості у балансовій вартості активу, то цей суб'єкт господарювання повинен припинити визнання балансової вартості заміненої частини. Для інвестиційної нерухомості, яка відображається в обліку за моделлю собівартості, замінена частина може не бути частиною, на яку амортизація нараховувалася окремо. Якщо суб'єктові господарювання недоцільно окремо визначати балансову вартість заміненої частини, він може використати собівартість заміни як показник собівартості заміненої частини на момент її придбання або будівництва. При застосуванні моделі справедливої вартості справедлива вартість інвестиційної нерухомості може вже відображати той факт, що частина, яка підлягає заміні, втратила свою вартість. В інших випадках може бути складно визначити, на скільки потрібно зменшити справедливую вартість відповідно до тієї її частини, яка підлягає заміні. Альтернативою зменшення справедливої вартості відповідно до заміненої частини (у разі недоречності) може служити підхід, за яким собівартість заміни включається до балансової вартості активу з подальшою переоцінкою справедливої вартості, як це слід було б зробити у випадку вдосконалення, яке не передбачає заміну.
- 69 **Прибутки або збитки, що виникають через вибуття або ліквідацію інвестиційної нерухомості, слід визначати як різницю між чистими надходженнями від вибуття і балансовою вартістю активу і визнавати їх в прибутку або збитках (за винятком випадків, коли МСБО 17 вимагає іншого підходу до продажу майна з його зворотною орендою) у періоді вибуття чи ліквідації.**
- 70 Відшкодування, яке має бути одержаним при вибутті інвестиційної нерухомості, первісно визнається за справедливою вартістю. Зокрема, якщо виплата за інвестиційну нерухомість відстрочується, одержане відшкодування первісно визнається за грошовим еквівалентом ціни. Різниця між номінальною сумою відшкодування і грошовим еквівалентом ціни визнається як дохід від відсотків згідно з МСБО 18 з використанням методу ефективного відсотка.
- 71 Суб'єкт господарювання застосовує МСБО 37 або інший прийнятий Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку до будь-яких зобов'язань, які він зберігає після вибуття інвестиційної нерухомості.
- 72 **Відшкодування, отримане від третіх сторін як компенсація інвестиційної нерухомості, корисність якої зменшилася, яка була втрачена або від якої відмовилися, слід визнавати в прибутку чи збитку, коли відшкодування має бути одержаним.**
- 73 Зменшення корисності або збитки інвестиційної нерухомості, пов'язані з ними вимоги виплати відшкодування, виплата відшкодування третіми сторонами та будь-яке подальше придбання або будівництво активів, що заміщують пошкоджену інвестиційну нерухомість, є окремими економічними подіями, які відображаються в обліку окремо й у такий спосіб:
- а) зменшення корисності інвестиційної нерухомості визнається згідно з положеннями МСБО 36;
 - б) вибуття або ліквідація інвестиційної нерухомості визнається згідно з положеннями параграфів 66-71 цього Стандарту;
 - в) відшкодування від третіх сторін як компенсація інвестиційної нерухомості, корисність якої зменшилася, яка була втрачена або від якої відмовилися, визнається в прибутку чи збитках, коли воно має бути одержане;

- г) собівартість відновлених, придбаних або збудованих як заміна активів визначається згідно з положеннями параграфів 20-29 цього Стандарту.

Розкриття інформації

Модель справедливої вартості і модель собівартості

- 74 Розкриття, що подаються нижче, застосовуються на додаток до тих, що визначені в МСБО 17. Згідно з МСБО 17, власник інвестиційної нерухомості розкриває інформацію орендодавця про укладені ним орендні угоди. Суб'єкт господарювання, що утримує інвестиційну нерухомість за угодою про фінансову або операційну оренду, розкриває інформацію орендарів про фінансову оренду й орендодавців про будь-яку операційну оренду, яку надав суб'єкт господарювання.
- 75 Суб'єкт господарювання повинен розкривати інформацію про:
- а) модель, яку він застосовує, – модель справедливої вартості чи модель собівартості;
 - б) якщо він застосовує модель справедливої вартості – чи класифікуються й обліковуються (якщо так, то за яких обставин) частки нерухомості, утримувані за угодою про операційну оренду як інвестиційна нерухомість;
 - в) якщо класифікацію зробити важко (див. параграф 14) – критерії, якими користується суб'єкт господарювання для розмежування інвестиційної нерухомості і нерухомості, зайнятої власником, та нерухомості, утримуваної для продажу у звичайному ході бізнесу;
 - г) [вилучено]
 - г) міру, якою справедлива вартість інвестиційної нерухомості (оцінена або розкрита у фінансовій звітності) базується на оцінці, зробленій незалежним оцінювачем, який має відповідну професійну кваліфікацію і недавній досвід оцінки в тій самій місцевості та тієї самої категорії власності. Якщо такого оцінювання не було, цей факт слід розкрити;
 - д) суми, визнані у звіті про прибутки чи збитки, щодо:
 - i) доходу від оренди інвестиційної нерухомості;
 - ii) прямих операційних витрат (включаючи ремонт і обслуговування), що виникають від інвестиційної нерухомості, яка генерує дохід від оренди протягом періоду;
 - iii) прямих операційних витрат (включаючи ремонт і обслуговування), що виникають від інвестиційної нерухомості, яка не генерує доходу від оренди протягом періоду;
 - iv) кумулятивних змін у справедливій вартості, визнаних у прибутку чи збитку після продажу інвестиційної нерухомості з пулу активів, для якого застосовується модель собівартості, до пулу активів, які відображаються за моделлю справедливої вартості (див. параграф 32В);
 - е) існування і суми обмежень щодо спроможності реалізувати інвестиційну нерухомість або перевести дохід і надходження від продажу;
 - є) контрактні зобов'язання купити, збудувати чи забудувати інвестиційну нерухомість або провести ремонт, обслуговування чи поліпшення.

Модель справедливої вартості

- 76 На додаток до розкриття інформації згідно з вимогами параграфа 75, суб'єкт господарювання, який застосовує модель справедливої вартості, визначену в параграфах 33-55, повинен також розкривати інформацію про узгодження балансової вартості інвестиційної нерухомості на початок і кінець періоду, показуючи таке:
- а) збільшення вартості, розкриваючи окремо збільшення внаслідок придбання і ті, що виникають у результаті капіталізації подальших видатків, визнаних у балансовій вартості активу;
 - б) збільшення вартості внаслідок придбання шляхом об'єднання бізнесу;

- в) активи, класифіковані як такі, що утримуються для продажу або ж включені до ліквідаційної групи, класифікованої як така, що утримується для продажу, згідно з МСФЗ 5 та з іншим вибуттям;
 - г) чисті прибутки або збитки від коригування справедливої вартості;
 - г) чисті курсові різниці, що виникають при переведенні фінансової звітності в іншу валюту подання або при переведенні фінансової звітності закордонної господарської одиниці у валюту подання суб'єкта господарювання, що звітує;
 - д) переведення до (із) запасів та нерухомості, зайнятої власником;
 - е) інші зміни.
- 77 При суттєвому коригуванні отриманої оцінки інвестиційної нерухомості для відображення у фінансовій звітності (наприклад для уникнення подвійного врахування активів або зобов'язань, що визнаються як окремі активи або зобов'язання, як зазначено у параграфі 50) суб'єкт господарювання повинен розкривати узгодження між отриманою і скоригованою оцінками, включеними до фінансової звітності, окремо показуючи сукупну суму будь-яких визнаних за орендою зобов'язань, які були додані, і будь-які суттєві коригування.
- 78 У виключних випадках, про які йдеться в параграфі 53, коли суб'єкт господарювання оцінює інвестиційну нерухомість, застосовуючи модель собівартості згідно з МСБО 16, в узгодженні, що його вимагає параграф 76, слід розкривати суми, пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю, окремо від сум, пов'язаних з іншою інвестиційною нерухомістю. Крім того, суб'єктові господарювання слід розкривати:
- а) опис інвестиційної нерухомості;
 - б) пояснення того, чому справедливу вартість не можна достовірно оцінити;
 - в) якщо можливо, діапазон оцінок, у якому найбільш імовірно, перебуває справедлива вартість;
 - г) при вибутті інвестиційної нерухомості, що не відображається за справедливою вартістю:
 - і) той факт, що суб'єкт господарювання продав інвестиційну нерухомість, що не відображалася за справедливою вартістю;
 - ii) балансову вартість інвестиційної нерухомості під час продажу;
 - iii) суму визнаних прибутків або збитків.

Модель собівартості

- 79 На додаток до розкриття, що його вимагає параграф 75, суб'єкт господарювання, який застосовує модель оцінки за собівартістю, описану в параграфі 56, повинен також розкривати:
- а) застосовані методи амортизації;
 - б) строк корисного використання або ставки амортизації, що застосовуються;
 - в) валову балансову вартість і накопичену амортизацію (сукупно з накопиченими збитками від зменшення корисності) на початок і кінець періоду;
 - г) узгодження балансової вартості інвестиційної нерухомості на початок і кінець періоду, що показує таке:
 - і) збільшення, розкриваючи окремо ті збільшення, які виникають у результаті придбання, а також ті, що виникають у результаті капіталізації подальших видатків, визнаних як актив;
 - ii) збільшення, що виникають у результаті придбання внаслідок об'єднання бізнесу;
 - iii) активи, класифіковані як такі, що утримуються для продажу, або ж включені до ліквідаційної групи, класифікованої як така, що утримується для продажу, згідно з МСФЗ 5 та з іншим вибуттям;
 - iv) амортизацію;
 - v) суму визнаних збитків від зменшення корисності і суму сторнованих збитків від зменшення корисності протягом періоду згідно з МСБО 36;

- vi) чисті курсові різниці, що виникають від переведення фінансової звітності в іншу валюту подання та переведення фінансової звітності закордонної господарської одиниці в валюту подання суб'єкта господарювання, що звітує;
- vii) переведення до (із) запасів та нерухомості, зайнятої власником;
- viii) інші зміни;
- г) справедлива вартість інвестиційної нерухомості. У виключних випадках, що описуються в параграфі 53, коли суб'єкт господарювання не може достовірно оцінити справедливую вартість інвестиційної нерухомості, він повинен розкривати:
 - i) опис інвестиційної нерухомості;
 - ii) пояснення того, чому справедливую вартість не можна достовірно оцінити;
 - iii) якщо це можливо, діапазон оцінок, у якому найбільш імовірно перебуває справедлива вартість.

Положення перехідного періоду

Модель справедливої вартості

- 80 Суб'єкт господарювання, який раніше застосовував МСБО 40 (2000) і який уперше застосовує класифікацію і відображення в обліку всіх або деяких відповідних часток інвестиційної нерухомості, утримуваних згідно з угодою про операційну оренду, повинен визнавати вплив такого вибору в застосуванні, відображаючи його як коригування залишків нерозподіленого прибутку на початок того періоду, в якому він уперше зробив цей вибір. Крім того:
- а) якщо раніше суб'єкт господарювання оприлюднював (у фінансовій звітності або в інший спосіб) справедливую вартість такої інвестиційної нерухомості в попередніх періодах (оцінену на основі, що задовольняє визначенню справедливої вартості, викладеному в МСФЗ 13), такий суб'єкт господарювання заохочується (але від нього не вимагається):
 - i) коригувати залишок нерозподіленого прибутку на початок періоду за перший відображений період, за який така справедлива вартість була оприлюднена;
 - ii) перерахувати порівняльну інформацію за ті періоди;
 - б) якщо раніше суб'єкт господарювання не оприлюднював інформації, описаної в а), такий суб'єкт господарювання не повинен перераховувати порівняльну інформацію і має розкрити цей факт.
- 81 Цей Стандарт вимагає іншого підходу, ніж підхід, описаний у МСБО 8. МСБО 8 вимагає, щоб порівняльна інформація перераховувалася, крім випадків, коли це неможливо зробити.
- 82 Коли суб'єкт господарювання вперше запроваджує цей Стандарт, коригування залишку нерозподіленого прибутку на початок періоду включає перекласифікацію будь-якої суми, що утримується як дооцінка інвестиційної нерухомості.

Модель собівартості

- 83 МСБО 8 застосовується до будь-якої зміни в обліковій політиці, що відбувається, коли суб'єкт господарювання вперше запроваджує цей Стандарт і обирає для використання модель оцінки за собівартістю. Вплив зміни в обліковій політиці включає перекласифікацію будь-якої суми, що утримується як дооцінка інвестиційної нерухомості.
- 84 Вимоги, визначені у параграфах 27-29, стосовно первісної оцінки інвестиційної нерухомості, придбаної в операції обміну активами, слід застосовувати перспективно лише для майбутніх операцій.

Дата набрання чинності

- 85 Суб'єкти господарювання повинні застосовувати цей МСБО для річних періодів, починаючи з 1 січня 2005 р. або після цієї дати. Застосування раніше зазначеної дати заохочується. Якщо суб'єкт господарювання застосовує цей стандарт для періоду раніше від 1 січня 2005 р., він має розкривати цей факт.
- 85А МСБО 1 "Подання фінансової звітності" (переглянутий у 2007 році) вніс зміни до термінології, що застосовується у всіх МСФЗ. Крім того, він вніс зміни до параграфу 62. Суб'єкти господарювання повинні застосовувати ці зміни для річних періодів, починаючи з 1 січня 2009 р. або після цієї дати. Якщо суб'єкт господарювання застосовує МСБО 1 (переглянутий у 2007 році) для попередніх періодів, він повинен застосовувати зазначені зміни для цих періодів.
- 85Б До параграфів 8, 9, 48, 53, 54 та 57 були внесені зміни, параграф 22 був вилучений, а параграфи 53А та 53Б були додані внаслідок випуску у травні 2008 р. документу "Вдосконалення МСФЗ". Суб'єкти господарювання повинні застосовувати ці зміни для майбутніх річних періодів, починаючи з 1 січня 2009 р. або після цієї дати. Суб'єкти господарювання можуть застосовувати зміни щодо інвестиційної нерухомості, що будується, починаючи з будь-якої дати до 1 січня 2009 р. за умови, що на ці дати була оцінена справедлива вартість інвестиційної нерухомості, що будується. Застосування раніше зазначеної дати дозволяється. Якщо суб'єкт господарювання застосовує ці зміни раніше зазначеної дати, він повинен розкривати цей факт і одночасно застосовувати зміни до параграфів 5 та 81г) МСБО 16 "Основні засоби".
- 85В МСФЗ 13, випущений й травні 2011 р., змінив визначення справедливої вартості в параграфі 5, змінив параграфи 26, 29, 32, 40, 48, 53, 53Б, 78–80 та 85Б та вилучив параграфи 36–39, 42–47, 49, 51 та 75г). Суб'єкт господарювання застосовує ці зміни, якщо він застосовує МСФЗ 13.

Вилучення МСБО 40 (2000 р.)

- 86 Цей Стандарт заміняє МСБО 40 "Інвестиційна нерухомість" (випущений у 2000 р.).