

СЕКЦИЯ
СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА, АНАЛИЗА И АУДИТА

УДК 657.9(476)

**УЧЕТ ДОХОДНЫХ ВЛОЖЕНИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ФОРМЫ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

А.А. Анашко, 5 курс
Научный руководитель – С.Г. Вегера, к.э.н., доцент
Полоцкий государственный университет

По мере развития рыночных отношений в Республике Беларусь появляется все больше возможностей, как для вложения свободных финансовых ресурсов, так и для их привлечения. Разнообразие форм и инструментов инвестирования способствуют формированию инвестиционного рынка в Республике Беларусь, развитие которого является приоритетным направлением экономической политики в целом.

Среди множества объектов инвестирования на сегодняшний день можно выделить две его основные составляющие: финансовые активы и доходные вложения в недвижимость. Действительно, в условиях рыночной экономики недвижимость является одним из важнейших инвестиционных активов, способным приносить постоянный доход. В тоже время, приобретая объекты недвижимости, инвесторы предполагают получать два вида доходов:

- доходы от возможной сдачи имущества в аренду;
- прирост стоимости доходной недвижимости со временем.

Действительно, по данным Белорусского общества оценщиков стоимость недвижимости в Беларуси за последнее десятилетие возросла более чем в 6 раз, что по своей сути составляет доход собственника недвижимости.

Однако на наш взгляд в целях бухгалтерского учета данный доход не отражается, а точнее отражается недостоверно, что ведет к искажению показателей, характеризующих финансовое положение предприятий, занижению суммы прибыли организаций и, как следствие, скрывает доходы от налогообложения. Вышеперечисленные факторы делают предприятия менее привлекательными перед потенциальными инвесторами, а также могут оказаться решающими в вопросах кредитования либо инвестирования.

Отечественные нормативные и правовые акты, регулирующие вопросы бухгалтерского учета, не предусматривают выделения такого объекта учета как «прирост стоимости доходной недвижимости» и отражения последнего в качестве дохода собственника от содержания объекта недвижимости. Так, согласно Инструкции к Типовому плану счетов бухгалтерского учета (утв. Постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 30.05.2003 г. № 89 с изм. и доп.) доходными вложениями в материальные ценности являются вложения организации в часть имущества, здания, помещения, оборудование и другие ценности, имеющие материально-вещественную форму, предоставляемые организацией за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода. Т.е. в соответствии с данной Инструкцией потенциальный доход от инвестиций в недвижимость складывается лишь из возмездной (платной) передачи имущества во временное пользование (т.е. это может быть арендная плата, плата за прокат и т.д.).

Что же касается роста стоимости доходной недвижимости со временем, то он определяется по результатам проводимых переоценок, относится в состав добавочного фонда предприятий (*счет 83*) и, соответственно, не влияет ни на финансовый результат работы организаций, ни на налогообложение.

Однако на наш взгляд специфические особенности, а также характер использования доходной недвижимости не позволяет учитывать ее наряду с остальными основными средствами предприятия, используемыми в производственном процессе, и применять к ней те же методы учета и оценки, т.к. это противоречит экономической сущности данного актива.

На наш взгляд, если целью содержания доходной недвижимости является *получение дохода от прироста ее стоимости* со временем, то логично будет учитывать данный прирост на *счетах финансового результата*. Т.е. увеличение стоимости доходной недвижимости является доходом собственника, который должен влиять на финансовый результат работы организации, а также подлежать налогообложению.

Отметим также, что данное положение не противоречит и в полной мере соответствует Международным стандартам финансовой отчетности, а именно *IAS 40 «Investment property»*. Так, данный стандарт говорит, что прибыль или убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости необходимо относить *на прибыль или убыток* за тот период, в котором они возникли.

По нашему убеждению в целях бухгалтерского учета прирост стоимости доходной недвижимости наиболее целесообразным будет учитывать на счете 98 «Доходы будущих периодов». Согласно Типовому плану счетов на счете 98 «Доходы будущих периодов» учитывается движение средств и обобщается информация о доходах, полученных (начисленных) в отчетном периоде, но относящихся к будущим отчетным периодам.

Данное определение наиболее полно соответствует экономической сущности и природе доходов от прироста стоимости инвестиционной недвижимости, т.е. относится доход к данному отчетному периоду, а получен будет при реализации актива в будущем. В последующем данные суммы должны быть перенесены на счета финансового результата.

В тоже время нельзя не отметить, что операциям с недвижимостью всегда присущи элементы риска. Это связано в первую очередь с такими особенностями рынка недвижимости как высокая капиталоемкость, долгосрочный характер инвестирования, низкая ликвидность недвижимости как товара. В таких условиях всегда существует риск потери инвестором части дохода в связи с изменением рыночной стоимости объекта недвижимости (его обесценение).

В связи с этим с целью предотвращения ухудшения показателей бухгалтерской и финансовой отчетности, а также минимизации рисков от инвестиций в недвижимость существует необходимость в создании резерва по обесценению доходных вложений в недвижимость. Для этого нами рекомендовано переименовать счет 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений в ценные бумаги» в счет 59 «Резервы под обесценение доходных вложений в активы» с открытием отдельного субсчета 59/1 «Резерв под обесценение доходных вложений в недвижимость».

Нельзя не признать, что создание подобного резерва не нашло широкого применения в практике бухгалтерского учета, по крайней мере на сегодняшний день. Однако на наш взгляд необходимость в создании законодательной базы и методики отражения на счетах бухгалтерского учета данных резервов безусловно существует, что в будущем приведет к их более широкому применению и внедрению в практику учета.

Таким образом, проведенное исследование действующей практики учета и оценки доходной недвижимости предприятий Республики Беларусь позволило теоретически обосновать необходимость отражения дооценки данных активов на счетах финансового результата в отличие от применяемой практики перенесения дооценки в состав добавочного фонда предприятий. Данное положение в полной мере соответствует экономической сущности данных активов, а также современным условиям хозяйствования, когда прирост стоимости недвижимости является реальным доходом собственника данного имущества. Разработанные же методические рекомендации по формированию резерва под обесценение доходных вложений в недвижимость позволят минимизировать риски инвестирования в недвижимость. Все это будет способствовать дальнейшему повышению эффективности деятельности и конкурентоспособности организаций путем отражения их реального имущественного и финансового положения, повышения качества и достоверности формируемой в бухгалтерской отчетности информации.