

## УЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ И ОПЕРАЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

*Д.Ю. Пекарский*

*Научный руководитель – С.В. Невдах, ст. преподаватель*

*Полесский государственный университет*

С 1 января 2013 г. вступила в силу Инструкция по бухгалтерскому учету инвестиционной недвижимости, утвержденная постановлением Минфина РБ от 30.04.2012 № 25 (далее – Инструкция № 25), в которой определен порядок бухучета инвестиционной недвижимости. Настоящая Инструкция определяет порядок формирования в бухгалтерском учете информации об инвестиционной недвижимости в организациях [1, с. 35].

В состав объектов инвестиционной недвижимости включены находящиеся в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении земельные участки, здания, сооружения, изо-

лированные помещения и машино–места, т.е. определенный перечень недвижимого имущества, однако только при одновременном выполнении определенных условий. В частности, если недвижимое имущество сдано в аренду; если организация предполагает получение экономических выгод, связанных с ним; если стоимость недвижимого имущества может быть достоверно определена.

Если это же имущество используется в деятельности организации (в т.ч. производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг, для управленческих нужд), то оно относится к операционной недвижимости [2, с. 216].

Объекты инвестиционной недвижимости учитывают на счете 03 «Доходные вложения в материальные активы», субсчет 03–1 «Инвестиционная недвижимость», а объекты операционной недвижимости – на счете 01 «Основные средства».

Приобретенная (созданная) инвестиционная недвижимость принимается к бухгалтерскому учету по счету 03 «Доходные вложения в материальные активы» (субсчет 03–1 «Инвестиционная недвижимость») по первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость приобретенной инвестиционной недвижимости определяется в сумме фактических затрат на ее приобретение.

Сформированная первоначальная стоимость приобретенной (созданной) инвестиционной недвижимости отражается по дебету счета 03 «Доходные вложения в материальные активы» (субсчет 03–1 «Инвестиционная недвижимость») и кредиту счета 08 «Вложения в долгосрочные активы».

Перевод недвижимого имущества, числящегося в составе основных средств, из операционной недвижимости в инвестиционную недвижимость при сдаче организацией данного имущества в аренду отражается: по дебету счета 02 «Амортизация основных средств» (отдельные субсчета) и кредиту счета 02 «Амортизация основных средств» (отдельные субсчета) – на накопленные по недвижимому имуществу за весь период эксплуатации суммы амортизации и обесценения; по дебету счета 03 «Доходные вложения в материальные активы» (субсчет 03–1 «Инвестиционная недвижимость») и кредиту счета 01 «Основные средства» – на первоначальную (переоцененную) стоимость недвижимого имущества.

Если недвижимое имущество состоит из части, относящейся к инвестиционной недвижимости, и части, относящейся к операционной недвижимости, которые *могут быть отчуждены по отдельности*, то каждую такую часть принимают к бухучету как инвентарный объект инвестиционной недвижимости (если часть относится к инвестиционной недвижимости) или инвентарный объект основных средств (если часть относится к операционной недвижимости).

Если недвижимое имущество состоит из части, относящейся к инвестиционной недвижимости, и части, относящейся к операционной недвижимости, которые *не могут быть отчуждены по отдельности*, то недвижимое имущество принимается к бухгалтерскому учету как инвентарный объект инвестиционной недвижимости в случае, если *более 90 % его площади* сдано в аренду [3, с. 98].

При переводе недвижимого имущества из операционной недвижимости в инвестиционную недвижимость сумма числящегося по недвижимому имуществу добавочного фонда, образовавшегося в результате ранее проведенных переоценок данного недвижимого имущества, отражается по дебету счета 83 «Добавочный капитал» и кредиту счета 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

Таким образом, главным критерием признания в бухгалтерском учете недвижимого имущества в качестве инвестиционной недвижимости является факт сдачи его в аренду. Намерение сдать в аренду во внимание не принимается.

#### **Список использованных источников**

1. Инструкция об основных средствах и инвестиционной недвижимости, утвержденная постановлением Минфина РБ от 30.04.2012. – № 25.
2. Бухгалтерский учёт: учеб.–методич. пособие / Н.С. Стражева, А.В. Стражен. – 10–е изд., перераб. И доп. – Мн.: Книжный дом, 2004. — 432 с.
3. Инвестиционная политика предприятия: Учебн. пособие. / В.Н. Глазунов. – Мн: Книжный дом, 2010. – 210 с.