

В соответствии с положением МСФО 40 «Инвестиционная собственность» Инвестиционная собственность – это недвижимое имущество, которым владеет организация (как собственник или арендатор по договору финансовой аренды) с целью сдачи в аренду или увеличения его стоимости, а не с целью использования в процессе производства и в административных целях, а также для продажи.

Таким образом, главными критериями для признания актива инвестиционной собственностью являются:

1. Возможность отнесения актива к недвижимому имуществу;
2. Цель приобретения актива.

К недвижимому имуществу для целей признания актива инвестиционной собственностью относятся:

- земля, предназначенная для извлечения выгоды от повышения ее стоимости в долгосрочной перспективе;
- земля, дальнейшее использование которой на отчетную дату не определено;
- здания, находящиеся в собственности организации (или по договору финансовой аренды), предоставленные в аренду по договору операционной аренды;
- здания, предназначенные для сдачи в аренду.

Следует учесть, что земля, предназначенная для продажи в краткосрочной перспективе, не является инвестиционной собственностью, а признается основным средством организации и учитывается в соответствии с МСФО 16. Здания, находящиеся в собственности организации признаются инвестиционной собственностью, если они предназначены для сдачи в аренду, независимо от вида предполагаемой аренды. После сдачи в аренду инвестиционной собственностью признаются лишь здания, переданные в аренду по договору операционной аренды.

Иногда термин инвестиционная собственность заменяют термином инвестиционная недвижимость, считая эти понятия тождественными, так как инвестиционной собственностью может быть только недвижимое имущество.

В Республике Беларусь понятие инвестиционная собственность отсутствует. Наиболее близким к ней по значению термином является «Доходные вложения в материальные ценности». В соответствии с планом счетов доходными вложениями в материальные ценности признаются вложения организации в часть имущества здания сооружения, имеющие материально-вещественную форму и предоставляемые организацией за плату во временное пользование с целью получения дохода. Таким образом, в данное понятие включаются все объекты основных средств, предназначенные для передачи в аренду (здания, сооружения машины и оборудование), но не земля, в то время как инвестиционной собственностью может являться только недвижимое имущество.

Проблемным вопросом данного определения с точки зрения белорусского законодательства является вопрос, что же считать арендой. МСФО не делает различие между арендой и лизингом, в то время как в гражданском кодексе Республики Беларусь проведены различия между арендой и лизингом.

Так в соответствии со статьей 577 гражданского кодекса по договору аренды (имущественного найма), по договору которого арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии со статьей 621 – по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование, или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

В соответствии со статьей 636 – по договору финансовой аренды (договору лизинга), арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей.

Статьей 637 – определено, что предметом договора финансовой аренды могут быть любые неупотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности, кроме земельных участков и других природных объектов.

Таким образом, в отличие от МСФО отечественный учет разграничивает аренду и лизинг, причем если в соответствии со статьей 637 земельные участки не могут сдаваться в аренду, то здания могут являться объектом лизинга.

Однако в соответствии с гражданским кодексом, указом президента республики Беларусь «О лизинге», конвенцией «О межгосударственном лизинге» объектом лизинга признается любое основное средство, относящееся к основным средствам кроме земельных участков, однако в статье 623 гражданского кодекса оговаривается, что по договору аренды здания арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Таким образом, возникает противоречие, так как непонятно к какой категории собственности отнести земельный участок, занимаемый зданием, сданным в аренду или лизинг.

В целом, для более полной адаптации отечественной системы учета к международным стандартам финансовой отчетности, инвестиционная собственность должна быть признана отдельным объектом бухгалтерского учета и отражена в законодательных актах Республики Беларусь.