

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество»

Цель

- 1 Цель настоящего стандарта состоит в предписании порядка учета инвестиционного имущества и соответствующих требований к раскрытию информации.

Сфера применения

- 2 Настоящий стандарт применяется при признании, оценке и раскрытии информации об инвестиционном имуществе.
- 3 Помимо прочего, настоящий стандарт применяется к оценке в финансовой отчетности арендатора долей в инвестиционном имуществе по договору аренды, учитываемой как финансовая аренда, и к оценке в финансовой отчетности арендодателя инвестиционного имущества, переданного арендатору по договору операционной аренды. В настоящем стандарте не рассматриваются вопросы, регулируемые МСФО (IAS) 17 «Аренда», в том числе:
- (a) классификация аренды как финансовой или операционной;
 - (b) признание доходов от сдачи объектов инвестиционного имущества в аренду (см. также МСФО (IAS) 18 «Выручка»);
 - (c) оценка в финансовой отчетности арендатора недвижимости, находящейся в его владении по договору аренды, учитываемой как операционная аренда;
 - (d) оценка в финансовой отчетности арендодателя его чистых инвестиций в финансовую аренду;
 - (e) учет операций продажи с обратной арендой; и
 - (f) раскрытие информации о финансовой и операционной аренде.
- 4 Настоящий стандарт не применяется:
- (a) к биологическим активам, относящимся к сельскохозяйственной деятельности (см. МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство»); и
 - (b) правам на полезные ископаемые и запасам полезных ископаемых, таких, как нефть, природный газ и аналогичные невозобновляемые ресурсы.

Определения

- 5 В настоящем стандарте используются следующие термины в указанных значениях:

Балансовая стоимость – сумма, по которой актив признается в отчете о финансовом положении.

Себестоимость – сумма уплаченных денежных средств или эквивалентов денежных средств или справедливая стоимость другого возмещения, переданного в целях приобретения актива на момент его приобретения или сооружения, или, когда это применимо, сумма, отнесенная на данный актив при первоначальном признании в соответствии с конкретными требованиями других МСФО (IFRS), например, МСФО (IFRS) 2 «Платеж, основанный на акциях».

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Инвестиционное имущество – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- (a) не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также

(b) не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

- 6 **Недвижимость, которой арендатор владеет по договору операционной аренды, может быть классифицирована и отражена в учете как инвестиционное имущество только при условии, что такая недвижимость во всем остальном соответствует определению инвестиционного имущества и арендатор использует для признанного актива модель учета по справедливой стоимости, изложенную в пунктах 33-55. Такой вариант классификации возможен на пообъектной основе. Однако когда выбран этот вариант классификации для одного подобного объекта недвижимости, находящегося во владении арендатора согласно договору операционной аренды, вся недвижимость, классифицируемая как инвестиционное имущество, должна учитываться с использованием модели учета по справедливой стоимости. Если выбран этот вариант классификации, то по недвижимости, классифицированной таким образом, раскрывается информация, требуемая пунктами 74-78.**
- 7 Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 «*Основные средства*» применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.
- 8 Ниже приведены примеры инвестиционного имущества:
- (a) земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
 - (b) земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
 - (c) здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
 - (d) здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
 - (e) недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.
- 9 Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта:
- (a) недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 «*Запасы*»); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
 - (b) недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 «*Договоры на строительство*»);
 - (c) недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
 - (d) [удален]
 - (e) недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

- 10 В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.
- 11 В некоторых случаях предприятие предоставляет дополнительные услуги арендаторам принадлежащей ему недвижимости. Предприятие рассматривает такую недвижимость как инвестиционное имущество, если эти услуги составляют незначительную часть соглашения в целом. Примером является случай, когда собственник офисного здания предоставляет арендаторам, занимающим это здание, услуги по охране и текущей эксплуатации.
- 12 В некоторых случаях предоставляемые услуги являются более значительными. Например, если предприятие имеет в собственности гостиницу и управляет ею, то услуги, предоставляемые постояльцам, являются существенными для соглашения в целом. Следовательно, гостиница, управляемая владельцем, представляет собой не инвестиционное имущество, а недвижимость, занимаемую владельцем.
- 13 Иногда трудно определить, являются ли дополнительные услуги настолько существенными, что недвижимость не может быть классифицирована как инвестиционное имущество. Например, собственник гостиницы иногда передает выполнение некоторых функций третьей стороне по договору управления. Условия подобных договоров бывают самыми различными. С одной стороны, собственник может, по существу, занимать положение пассивного инвестора. С другой стороны, собственник может просто передать сторонней организации ежедневные функции, при этом сохраняя подверженность риску изменений потоков денежных средств от деятельности гостиницы.
- 14 Для определения того, соответствует ли объект определению инвестиционного имущества, необходимо опираться на профессиональное суждение. Предприятие разрабатывает критерии для последовательного использования профессионального суждения в соответствии с определением инвестиционного имущества и соответствующими указаниями, изложенными в пунктах 7–13. Пункт 75(с) требует, чтобы предприятие раскрывало такие критерии в случаях, когда классификация затруднительна.
- 15 В некоторых случаях предприятие имеет в собственности недвижимость, которую арендует и занимает его материнское предприятие или другое дочернее предприятие. Такая недвижимость не отражается как инвестиционное имущество в консолидированной финансовой отчетности, поскольку с точки зрения всей группы данный объект является недвижимостью, занимаемой владельцем. Однако с точки зрения предприятия-собственника объект является инвестиционным имуществом, если он соответствует определению, приведенному в пункте 5. Следовательно, в своей индивидуальной финансовой отчетности арендодатель отражает эту недвижимость как инвестиционное имущество.

ПРИЗНАНИЕ

- 16 **Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:**
- (а) **когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом; и**
- (б) **можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.**
- 17 В соответствии с этим принципом признания предприятие оценивает все затраты на инвестиционное имущество на момент их возникновения. Такие затраты включают затраты, первоначально понесенные при приобретении объекта инвестиционного имущества, и затраты, понесенные впоследствии на дооборудование объекта, замену части или обслуживание объекта недвижимости.
- 18 В соответствии с принципом признания, изложенным в пункте 16, предприятие не признает затраты на повседневное обслуживание объекта такой недвижимости в балансовой стоимости инвестиционного имущества. Эти затраты признаются в составе прибыли или убытка по мере их возникновения. Затраты на повседневное обслуживание – это, в основном, стоимость труда и расходных материалов; кроме того, они могут включать стоимость мелких частей. Назначение данных расходов часто определяется как «расходы на ремонт и текущее обслуживание» недвижимости.
- 19 Части инвестиционного имущества могли быть приобретены путем замещения. Например, внутренние стены могут быть построены вместо существовавших первоначально стен. В соответствии с принципом признания предприятие признает затраты на заменяющую часть существующего объекта в балансовой стоимости объекта инвестиционного имущества в момент возникновения таких затрат, если соблюдаются

критерии признания. Признание балансовой стоимости замененных частей прекращается в соответствии с положениями настоящего стандарта о прекращении признания.

Оценка при признании

- 20 **Инвестиционное имущество первоначально должно оцениваться по фактическим затратам. В первоначальную оценку следует включать затраты по операции.**
- 21 В состав фактических затрат на приобретение инвестиционного имущества входят цена покупки и все прямые затраты. Прямые затраты включают, например, стоимость профессиональных юридических услуг, налоги на передачу недвижимости и иные затраты по операции.
- 22 [Удален]
- 23 В стоимость инвестиционного имущества не включаются:
- (a) начальные затраты (за исключением случаев, когда они необходимы для приведения недвижимости в состояние, которое необходимо для того, чтобы она могла функционировать таким образом, как запланировано руководством предприятия);
 - (b) операционные убытки, возникающие до того, как объект инвестиционного имущества достигнет запланированного уровня использования; или
 - (c) сверхнормативные потери сырья, труда или прочих ресурсов, возникшие при строительстве или реконструкции недвижимости.
- 24 При отсрочке оплаты за инвестиционное имущество фактические затраты определяются как эквивалент цены при условии немедленного платежа денежными средствами. Разница между этой суммой и общей суммой оплаты признается в качестве расходов по процентам в течение срока отсрочки.
- 25 **Первоначальная стоимость доли недвижимости, находящейся во владении предприятия по договору аренды и классифицируемой как инвестиционное имущество, определяется так же, как для финансовой аренды в соответствии с пунктом 20 МСФО (IAS) 17, т.е. актив должен признаваться по наименьшей из двух величин: справедливой стоимости недвижимости и приведенной стоимости минимальных арендных платежей. Эквивалентная сумма должна признаваться как обязательство в соответствии с указанным пунктом.**
- 26 Премии, уплаченные за аренду, для этих целей учитываются как часть минимальных арендных платежей и поэтому включаются в стоимость актива, но исключаются из суммы обязательства. Если доля недвижимости, находящаяся во владении предприятия по договору аренды, классифицируется как инвестиционное имущество, то объект, учтенный по справедливой стоимости, является такой долей, а не лежащая в ее основе недвижимость. Руководство по измерению справедливой стоимости доли недвижимости изложено для модели учета по справедливой стоимости в пунктах 33–35, 40, 41, 48, 50 и 52 и в МСФО (IFRS) 13. Данное руководство также применяется при измерении справедливой стоимости, когда эта стоимость используется в качестве фактических затрат для целей первоначального признания.
- 27 Один или более объектов инвестиционного имущества могут приобретаться путем обмена на немонетарный актив или активы, или сочетание монетарного и немонетарного активов. Приведенные ниже рассуждения относятся к обмену одного немонетарного актива на другой, но они также применяются ко всем обменам, описанным в предыдущем предложении. Стоимость такого инвестиционного имущества оценивается по справедливой стоимости, за исключением случаев, когда:
- (a) операция обмена лишена коммерческого содержания, или
 - (b) справедливая стоимость ни полученного, ни переданного актива не может быть надежно оценена. Приобретаемый актив оценивается таким способом, даже если предприятие не может немедленно прекратить признание переданного актива. Если приобретаемый актив не оценивается по справедливой стоимости, то его стоимость оценивается по балансовой стоимости переданного актива.
- 28 Предприятие определяет, имеет ли операция обмена коммерческое содержание, принимая во внимание то, в какой степени будущие денежные потоки, как ожидается, изменятся в результате операции. Операция обмена имеет коммерческое содержание, если:
- (a) структура (риск, распределение во времени и сумма) денежных потоков полученного актива отличается от структуры денежных потоков переданного актива или
 - (b) характерная для предприятия стоимость части его деятельности, затрагиваемой операцией, меняется в результате обмена и
 - (c) разница в (a) или (b) значительна по сравнению со справедливой стоимостью обмененных активов.

Для целей определения того, имеет ли операция обмена коммерческое содержание, характерная для предприятия стоимость части его деятельности, затрагиваемая операцией обмена, должна отражать денежные потоки после вычета налогов. Результат этого анализа может быть очевиден и без проведения предприятием подробных расчетов.

- 29 Справедливая стоимость актива надежно измерима, если (а) изменчивость пределов, в которых производятся обоснованные измерения справедливой стоимости варьируются в пределах незначительных отклонений для данного актива, или (b) можно обоснованно оценить вероятность разных расчетных оценок в рамках этих пределов и использовать ее при оценке справедливой стоимости. Если предприятие может надежно оценить справедливую стоимость или полученного, или переданного актива, то, чтобы оценить стоимость, используется справедливая стоимость переданного актива, если только справедливая стоимость полученного актива не является более очевидной.

Оценка после признания

Учетная политика

- 30 За исключением случаев, указанных в пунктах 32А и 34, предприятие должно выбрать в качестве учетной политики или модель учета по справедливой стоимости, изложенную в пунктах 33-55, или модель учета по фактическим затратам, изложенную в пункте 56, и применять эту политику ко всем объектам инвестиционного имущества.
- 31 МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» устанавливает, что добровольное изменение учетной политики должно быть сделано только в том случае, когда такое изменение приводит к более достоверному и уместному представлению информации о последствиях операций, других событий или условий для раскрытия финансового положения, финансовых результатов или движения денежных средств предприятия. Маловероятно, что переход от модели учета по справедливой стоимости к модели учета по фактическим затратам обеспечит более уместное представление информации.
- 32 Настоящий стандарт требует, чтобы все предприятия оценивали справедливую стоимость инвестиционного имущества в целях его оценки (если предприятие использует модель учета по справедливой стоимости), или раскрытия информации (если оно использует модель учета по фактическим затратам). Приветствуется, но не требуется, чтобы предприятия оценивали справедливую стоимость инвестиционного имущества на основе оценки независимого оценщика, обладающего признанной и соответствующей профессиональной квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки инвестиционного имущества той же категории и местонахождения, что и оцениваемый объект.
- 32А Предприятие может:**
- (а) выбрать или модель учета по справедливой стоимости, или модель учета по фактическим затратам для всех обязательств, поддерживающих инвестиционное имущество, которое приносит доход, напрямую связанный со справедливой стоимостью или доходностью определенных активов, включающих это инвестиционное имущество; и
 - (b) выбрать или модель учета по справедливой стоимости, или модель учета по фактическим затратам для всех прочих видов инвестиционного имущества независимо от выбора, сделанного в пункте (а).
- 32В Некоторые страховщики и другие предприятия управляют внутренним фондом недвижимости, который выпускает номинальные единицы, причем некоторыми единицами владеют инвесторы в связанных договорах, а некоторыми – владеет предприятие. Пункт 32А не разрешает предприятию оценивать недвижимость, находящуюся во владении фонда, частично по фактическим затратам и частично по справедливой стоимости.
- 32С Если предприятие выбирает разные модели для двух категорий, описанных в пункте 32А, то продажа инвестиционного имущества между фондами активов, оцененных с использованием разных моделей, должна признаваться по справедливой стоимости, а накопительное изменение справедливой стоимости должно признаваться в прибыли или убытке. Соответственно, если объект инвестиционного имущества продается из фонда, в котором используется модель учета по справедливой стоимости, в фонд, в котором используется модель учета по фактическим затратам, то справедливая стоимость недвижимости на дату продажи становится ее предполагаемой стоимостью.

Модель учета по справедливой стоимости

- 33 После первоначального признания предприятие, выбравшее модель учета по справедливой стоимости, оценивает все объекты инвестиционного имущества по справедливой стоимости, за исключением случаев, описанных в пункте 53.
- 34 Если недвижимость, которой владеет арендатор по договору операционной аренды, классифицируется как инвестиционное имущество согласно пункту 6, то пункт 30 не применяется; должна применяться модель учета по справедливой стоимости.
- 35 Прочий доход или убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционного имущества следует признавать в составе прибыли или убытка за тот период, в котором они возникли.
- 36 [удален]
- 37 [удален]
- 38 [удален]
- 39 [удален]
- 40 При измерении справедливой стоимости инвестиционного имущества в соответствии с МСФО (IFRS) 13, предприятие должно убедиться, что справедливая стоимость отражает, среди прочего, арендные доходы от действующих договоров аренды, а также прочие предположения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены инвестиционного имущества в соответствии с текущими рыночными условиями.
- 41 Пункт 25 определяет основу для первоначального признания стоимости доли в арендованной недвижимости. Пункт 33 требует, чтобы при необходимости доля в арендованной недвижимости была переоценена по справедливой стоимости. При договоре аренды, заключенном по рыночным ставкам, справедливая стоимость доли в арендованной недвижимости при приобретении за вычетом всех ожидаемых арендных платежей, включая те, которые относятся к признанным обязательствам, должна быть равна нулю. Эта справедливая стоимость не меняется независимо от того, признаются ли для целей учета арендованные активы и обязательство по справедливой стоимости или по приведенной стоимости минимальных арендных платежей в соответствии с пунктом 20 МСФО (IAS) 17. Таким образом, переход от оценки стоимости арендованного актива по фактическим затратам в соответствии с пунктом 25 к оценке его стоимости по справедливой стоимости в соответствии с пунктом 33 не приводит к признанию первоначальных прочих доходов или убытков, за исключением случаев, когда справедливая стоимость оценивается в разные моменты времени. Признание прочих доходов или убытков может иметь место, когда переход к модели учета по справедливой стоимости происходит после первоначального признания.
- 42 [удален]
- 43 [удален]
- 44 [удален]
- 45 [удален]
- 46 [удален]
- 47 [удален]
- 48 В исключительных случаях, когда предприятие впервые приобретает инвестиционное имущество (либо когда имеющаяся недвижимость впервые становится инвестиционным имуществом после изменения ее предназначения), может оказаться, что разнообразие разумных оценок справедливой стоимости будет настолько велико, а вероятность того или иного результата будет настолько сложно оценить, что сведется на нет вся полезность произведения отдельной оценки справедливой стоимости. Это может свидетельствовать о невозможности надежной оценки справедливой стоимости инвестиционного имущества в любой момент времени (см. пункт 53).
- 49 [удален]
- 50 При определении балансовой стоимости инвестиционного имущества в соответствии с моделью учета по справедливой стоимости предприятие не должно повторно учитывать активы или обязательства, признанные в качестве отдельных активов или обязательств. Например:
- (a) оборудование, такое, как лифты и система кондиционирования воздуха, часто составляет неотъемлемую часть здания и, как правило, включается в справедливую стоимость инвестиционного имущества, а не признается отдельно в качестве основных средств;
 - (b) если в аренду сдается меблированный офис, то в справедливую стоимость офиса, как правило, включается справедливая стоимость мебели, поскольку арендная плата относится к

меблированному офису. При включении стоимости мебели в справедливую стоимость инвестиционного имущества предприятие не признает мебель в качестве отдельного актива;

- (с) в справедливую стоимость инвестиционного имущества не включается предоплата или начисленный доход по договору операционной аренды, поскольку предприятие признает его в качестве отдельного обязательства или актива;
- (d) справедливая стоимость инвестиционного имущества, находящегося во владении по договору аренды, отражает ожидаемые потоки денежных средств (включая условную арендную плату, получение которой ожидается). Соответственно, если полученная оценка недвижимости определена за вычетом всех платежей, которые, как ожидается, будут осуществлены, то для того, чтобы получить балансовую стоимость инвестиционного имущества на основе модели учета по справедливой стоимости необходимо обратно прибавить к этой сумме признанное арендное обязательство.

51 [удален]

52 В некоторых случаях предприятие ожидает, что приведенная стоимость его выплат, связанных с инвестиционным имуществом (кроме платежей по признанным обязательствам), превысит приведенную стоимость соответствующих денежных поступлений. Предприятие применяет МСФО (IAS) 37 «Оценочные резервы, условные обязательства и условные активы» при принятии решения о том, признавать ли обязательство, и если признавать, то как его оценивать.

Невозможность надежной оценки справедливой стоимости

53 Существует опровержимое допущение о том, что предприятие может надежно оценить справедливую стоимость инвестиционного имущества на любой момент времени. В исключительных случаях, когда предприятие впервые приобретает инвестиционное имущество (либо когда имеющаяся недвижимость впервые становится инвестиционным имуществом после изменения ее предназначения), может оказаться, что справедливая стоимость инвестиционного имущества не может быть надежно оценена на любой момент времени. Это происходит лишь в тех случаях, когда рынок для сопоставимого имущества является неактивным (например, за последнее время проводилось небольшое количество операций, котировки цен не являются текущими или наблюдаемые цены операции показывают, что продавец был вынужден продать имущество) и отсутствуют альтернативные надежные оценки справедливой стоимости (например, на основе прогнозов дисконтированных потоков денежных средств). Если предприятие заключает, что справедливая стоимость объекта инвестиционного имущества, находящегося в процессе строительства, не может быть надежно оценена, но ожидает, что надежная оценка станет возможной по завершении строительства, предприятие должно оценивать такой объект инвестиционного имущества, находящийся в процессе строительства, по себестоимости до тех пор, пока его справедливая стоимость не станет надежно оцениваемой или пока строительство не будет завершено (в зависимости от того, что наступит раньше). Если предприятие заключает, что справедливая стоимость инвестиционного имущества (кроме инвестиционного имущества, находящегося в процессе строительства) не может быть надежно оценена в любой момент времени, предприятие должно оценивать данный объект инвестиционного имущества, используя модель учета по фактическим затратам в соответствии с МСФО (IAS) 16. Ликвидационная стоимость инвестиционного имущества должна приниматься равной нулю. Предприятию следует применять положения МСФО (IAS) 16 вплоть до выбытия объекта инвестиционного имущества.

53A Как только предприятие сможет надежно оценить справедливую стоимость инвестиционного имущества, находящегося в процессе строительства, которое ранее оценивалось по фактическим затратам, оно должно оценивать такое имущество по справедливой стоимости. Предполагается, что будет возможно надежно оценить справедливую стоимость, как только строительство такого имущества будет завершено. Если этого не происходит, то, в соответствии с пунктом 53, имущество должно учитываться с использованием модели учета по фактическим затратам в соответствии с МСФО (IAS) 16.

53B Предположение о том, что справедливая стоимость инвестиционного имущества, находящегося в процессе строительства, может быть надежно оценена, может быть опровергнуто только при первоначальном признании. Предприятие, которое оценило объект инвестиционного имущества, находящийся в процессе строительства, по справедливой стоимости, не может заключить, что справедливая стоимость завершенного инвестиционного имущества не может быть надежно оценена.

54 В исключительных случаях, когда по причинам, указанным в пункте 53, предприятие вынуждено оценивать объект инвестиционного имущества с использованием модели учета по фактическим затратам в соответствии с МСФО (IAS) 16, оно оценивает все остальные объекты инвестиционного имущества по справедливой стоимости, включая инвестиционное имущество, находящееся в процессе строительства. В таких случаях, хотя предприятие и может использовать модель учета по фактическим затратам для

одного объекта инвестиционного имущества, оно должно продолжать учитывать каждый из оставшихся объектов недвижимости с использованием модели учета по справедливой стоимости.

- 55 **В случае, если ранее предприятие оценивало объект инвестиционного имущества по справедливой стоимости, ему следует продолжать оценивать данный объект по справедливой стоимости вплоть до его выбытия (или до момента, когда данный объект становится недвижимостью, занимаемой владельцем, или когда предприятие начнет реконструкцию объекта в целях последующей продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности), даже если сопоставимые рыночные операции станут менее частыми или рыночные цены станут менее доступными.**

Модель учета по фактическим затратам

- 56 **После первоначального признания предприятие, которое выбирает модель учета по фактическим затратам, должно оценивать все объекты инвестиционного имущества в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 16 для этой модели, за исключением тех объектов, которые отвечают критериям классификации в качестве недвижимости, предназначенной для продажи (или включены в выбывающую группу, классифицированную как предназначенная для продажи) в соответствии с МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность». Объекты инвестиционного имущества, которые отвечают критериям классификации в качестве предназначенных для продажи (или включены в выбывающую группу, классифицированную как предназначенная для продажи), должны оцениваться в соответствии с МСФО (IFRS) 5.**

Переводы

- 57 **Перевод в категорию инвестиционного имущества или исключение из данной категории производится только при изменении предназначения объекта, подтверждаемого:**
- (a) **началом использования недвижимости в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, при переводе из инвестиционного имущества в категорию недвижимости, занимаемой владельцем;**
 - (b) **началом реконструкции в целях продажи, при переводе из инвестиционного имущества в запасы;**
 - (c) **завершением периода, в течение которого собственник занимал недвижимость, при переводе из категории недвижимости, занимаемой владельцем, в инвестиционное имущество; или**
 - (d) **началом операционной аренды по договору с другой стороной, при переводе из запасов в инвестиционное имущество.**
 - (e) [удален]
- 58 **В соответствии с пунктом 57(b) предприятие обязано перевести объект из категории инвестиционного имущества в запасы только при изменении его предназначения, о чем свидетельствует начало реконструкции объекта в целях его продажи. Если предприятие принимает решение о выбытии объекта инвестиционного имущества без его реконструкции, то оно продолжает учитывать объект как инвестиционное имущество до прекращения его признания (исключения из отчета о финансовом положении) и не учитывает его в составе запасов. Таким же образом, если предприятие начинает реконструкцию имеющегося объекта инвестиционного имущества для дальнейшего использования в качестве инвестиционного имущества, то объект сохраняет статус инвестиционного имущества и в течение реконструкции не переклассифицируется в недвижимость, занимаемую владельцем.**
- 59 **Пункты 60-65 применяются к вопросам признания и оценки, возникающим, когда предприятие использует модель учета по справедливой стоимости для инвестиционного имущества. Если предприятие использует модель учета по фактическим затратам, то перевод объектов между категориями инвестиционного имущества, недвижимости, занимаемой владельцем, и запасов не приводит к изменению балансовой стоимости переводимых объектов, а также стоимости этих объектов для целей оценки и раскрытия информации.**
- 60 **При переводе объекта из инвестиционного имущества, отражаемого по справедливой стоимости, в категорию недвижимости, занимаемой владельцем, или запасов, в качестве предполагаемых фактических затрат на данный объект для последующего учета в соответствии с МСФО (IAS) 16 или МСФО (IAS) 2 должна выступать его справедливая стоимость на дату изменения его предназначения.**

- 61** Если недвижимость, занимаемая владельцем, переходит в категорию инвестиционного имущества, которое будет отражаться по справедливой стоимости, то предприятие должно применять положения МСФО (IAS) 16 до даты изменения предназначения объекта. Предприятие должно учитывать возникающую на эту дату разницу между балансовой стоимостью недвижимости по МСФО (IAS) 16 и ее справедливой стоимостью так же, как переоценку в соответствии с МСФО (IAS) 16.
- 62** Вплоть до момента, когда недвижимость, занимаемая владельцем, становится инвестиционным имуществом, отражаемым по справедливой стоимости, предприятие амортизирует такую недвижимость и признает возникшие убытки от ее обесценения. Предприятие учитывает имеющуюся на дату перевода разницу между балансовой стоимостью недвижимости по МСФО (IAS) 16 и ее справедливой стоимостью так же, как переоценку в соответствии с МСФО (IAS) 16. Другими словами:
- (a) возникающее уменьшение балансовой стоимости недвижимости признается в составе прибыли или убытка. Тем не менее, сумма уменьшения в пределах прироста стоимости данного объекта от переоценки признается в составе прочего совокупного дохода и списывается за счет прироста от переоценки на счетах капитала;
 - (b) возникающее увеличение балансовой стоимости учитывается следующим образом:
 - (i) в пределах признанного ранее убытка от обесценения данной недвижимости, такое увеличение признается в составе прибыли или убытка. Сумма увеличения, признанная в составе прибыли или убытка, не превышает сумму, необходимую для восстановления балансовой стоимости до величины, которая была бы определена (за вычетом амортизации), если бы в предыдущие периоды не признавался убыток от обесценения данного объекта;
 - (ii) оставшаяся часть суммы увеличения признается в составе прочего совокупного дохода и кредитруется на счет капитала как прирост стоимости от переоценки. При последующем выбытии объекта инвестиционного имущества включенный в состав собственного капитала прирост стоимости объекта от переоценки может быть перенесен на счет нераспределенной прибыли. Перевод со счета прироста стоимости от переоценки на счет нераспределенной прибыли не отражается через прибыль или убыток.
- 63** При переводе объекта из запасов в категорию инвестиционного имущества, которое будет отражаться по справедливой стоимости, разница между справедливой стоимостью недвижимости на дату перевода и его предыдущей балансовой стоимостью должна быть признана в составе прибыли или убытка.
- 64** Порядок учета перевода объекта из запасов в категорию инвестиционного имущества, которое будет отражаться по справедливой стоимости, соответствует порядку учета продажи запасов.
- 65** При завершении предприятием строительства или реконструкции самостоятельно построенного объекта инвестиционного имущества, который будет отражаться по справедливой стоимости, разница между справедливой стоимостью недвижимости на дату перевода и ее предыдущей балансовой стоимостью должна быть признана в составе прибыли или убытка.

Выбытия

- 66** Признание объекта инвестиционного имущества должно быть прекращено (он исключается из отчета о финансовом положении) при его выбытии или окончательном изъятии из эксплуатации, когда от выбытия объекта не предполагается получение экономических выгод.
- 67** Выбытие объекта инвестиционного имущества происходит при его продаже или передаче в финансовую аренду. Для определения даты выбытия инвестиционного имущества предприятие руководствуется критериями признания выручки от продажи товаров, изложенными в МСФО (IAS) 18, и принимает во внимание соответствующие рекомендации в приложении к МСФО (IAS) 18. МСФО (IAS) 17 применяется в отношении выбытия путем передачи в финансовую аренду и продажи с обратной арендой.
- 68** Если в соответствии с принципом признания, изложенным в пункте 16, предприятие признает стоимость замещения части объекта инвестиционного имущества в балансовой стоимости актива, то оно прекращает признавать балансовую стоимость замененной части. В случае с инвестиционным имуществом, учитываемым с использованием модели учета по фактическим затратам, замененная часть может не являться частью, которая амортизировалась отдельно. Если для предприятия практически невозможно определить балансовую стоимость замененной части, то оно может использовать стоимость заменяющей части как показатель стоимости замененной части на момент, когда она была приобретена или построена. Согласно модели учета по справедливой стоимости справедливая стоимость объекта инвестиционного

имущества может уже отражать тот факт, что часть объекта, подлежащая замещению, потеряла свою стоимость. В некоторых случаях сложно определить, на какую сумму следует уменьшить справедливую стоимость объекта при замене его части. Альтернативой уменьшению справедливой стоимости объекта при замене его части, если такой подход практически невозможен, является включение стоимости замещения в балансовую стоимость актива, а затем проведение переоценки справедливой стоимости, как это требовалось бы для новых приобретений, не требующих замены части объекта.

- 69 Прочие доходы или убытки, возникающие в результате списания или выбытия инвестиционного имущества, должны определяться как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива и признаваться в составе прибыли или убытка (за исключением случаев, когда МСФО (IAS) 17 требует иного подхода при продаже с обратной арендой) в периоде, в котором произошло списание или выбытие.**
- 70 Возмещение, подлежащее получению при выбытии объекта инвестиционного имущества, первоначально признается по справедливой стоимости. В частности, в случае отсрочки оплаты за объект инвестиционного имущества полученное возмещение первоначально отражается по эквиваленту цены при условии немедленного платежа денежными средствами. Разница между номинальной суммой возмещения и эквивалентом цены при условии немедленного платежа денежными средствами, признается как процентная выручка в соответствии с МСФО (IAS) 18 с использованием метода эффективной ставки процента.
- 71 Для учета обязательств, остающихся у предприятия после выбытия инвестиционного имущества, предприятие применяет МСФО (IAS) 37 или соответствующие положения других стандартов.
- 72 Возмещение от третьих сторон за объекты инвестиционного имущества, которые обесценились, были утрачены или отданы, должно признаваться в составе прибыли или убытка, когда такое возмещение подлежит получению.**
- 73 Обесценение или утрата объектов инвестиционного имущества, соответствующие требования по уплате возмещения или его оплаты третьими сторонами и последующее приобретение или строительство замещающих активов являются отдельными экономическими событиями и учитываются отдельно, как указано ниже:
- (a) обесценение инвестиционного имущества признается в соответствии с МСФО (IAS) 36;
 - (b) списание или выбытие инвестиционного имущества признается в соответствии с пунктами 66-71 настоящего стандарта;
 - (c) возмещение от третьих сторон за объекты инвестиционного имущества, которые обесценились, были утрачены или отданы, признается в составе прибыли или убытка, когда возмещение подлежит получению; и
 - (d) стоимость активов, восстановленных, купленных или построенных в качестве замещения, определяется в соответствии с пунктами 20-29 настоящего стандарта.

Раскрытие информации

Модель учета по справедливой стоимости и модель учета по фактическим затратам

- 74 Перечисленные ниже требования к раскрытию информации применяются в дополнение к тем, которые предусмотрены в МСФО (IAS) 17. В соответствии с МСФО (IAS) 17 собственник инвестиционного имущества раскрывает информацию о заключенных договорах аренды в соответствии с требованиями к раскрытию информации арендодателями. Предприятие, владеющее инвестиционным имуществом по условиям договора финансовой или операционной аренды, раскрывает информацию о заключенных договорах аренды в соответствии с требованиями к раскрытию информации арендаторами – для финансовой аренды и арендодателями – для операционной аренды.
- 75 Предприятие должно раскрывать:**
- (a) применяет ли оно модель учета по справедливой стоимости или по фактическим затратам.
 - (b) если оно применяет модель учета по справедливой стоимости, классифицирует ли и учитывает ли долю недвижимости, находящуюся в его владении по договору операционной аренды, как инвестиционное имущество и при каких обстоятельствах.
 - (c) в тех случаях, когда классификация объектов представляется затруднительной (см. пункт 14), критерии, используемые предприятием в целях проведения различия между

инвестиционным имуществом и недвижимостью, занимаемой владельцем, а также недвижимостью, предназначенной для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

- (d) [удален]
- (e) степень, в которой справедливая стоимость инвестиционного имущества (оцененная или раскрытая в финансовой отчетности) основана на оценке, произведенной независимым оценщиком, обладающим признанной и соответствующей профессиональной квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки инвестиций в недвижимость той же категории и местонахождения, что и оцениваемый объект. Факт отсутствия подобной оценки должен раскрываться в примечаниях к финансовой отчетности.
- (f) признанные в составе прибыли или убытка суммы:
 - (i) арендного дохода от инвестиционного имущества;
 - (ii) прямых операционных расходов (в том числе расходов на ремонт и текущее обслуживание), относящихся к инвестиционному имуществу, приносящему арендный доход в течение периода; и
 - (iii) прямых операционных расходов (в том числе расходы на ремонт и текущее обслуживание), относящихся к инвестиционному имуществу, не приносящему арендный доход в течение периода;
 - (iv) накопленного изменения справедливой стоимости, признанного в прибыли или убытке при продаже инвестиционного имущества из фонда активов, в котором используется модель учета по фактическим затратам, в фонд, в котором используется модель учета по справедливой стоимости (см. пункт 32С);
- (g) наличие и суммы ограничений в отношении возможности реализации инвестиционного имущества или перевода дохода и поступлений от выбытия;
- (h) контрактные обязательства по приобретению, строительству или реконструкции инвестиционного имущества, либо по ремонту, текущему обслуживанию или улучшению.

Модель учета по справедливой стоимости

- 76 В дополнение к раскрытиям информации, требуемым пунктом 75, предприятие, применяющее модель учета по справедливой стоимости, описанную в пунктах 33-55, также должно раскрывать сверку балансовой стоимости инвестиционного имущества на начало и конец периода, указывая следующее:
- (a) увеличения, отдельно раскрывая увеличения в результате приобретения объектов и в результате последующих затрат, признаваемых в балансовой стоимости актива;
 - (b) увеличения в результате приобретений посредством объединения бизнеса;
 - (c) активы, классифицированные как предназначенные для продажи или включенные в выбывающую группу, классифицированную как предназначенная для продажи в соответствии с МСФО (IFRS) 5, и прочие выбытия;
 - (d) чистые прочие доходы или убытки в результате корректировки справедливой стоимости;
 - (e) чистые курсовые разницы, возникающие при пересчете финансовой отчетности в другой валюте представления и при переводе зарубежной деятельности в валюту представления отчитывающегося предприятия;
 - (f) переводы объектов инвестиционного имущества из категории запасов и недвижимости, занимаемой владельцем, и наоборот; и
 - (g) прочие изменения.
- 77 Если оценка, полученная для инвестиционного имущества, существенно корректируется для целей финансовой отчетности, например, для избежания повторного учета активов или обязательств, которые признаются как отдельные активы и обязательства, как описано в пункте 50, то предприятие должно раскрыть сверку между полученной оценкой и скорректированной оценкой, включенной в финансовую отчетность, показывая отдельно агрегированную сумму признанных арендных обязательств, которые были добавлены, и других значительных корректировок.
- 78 В исключительных случаях, описанных в пункте 53, когда предприятие оценивает инвестиционное имущество с использованием модели учета по фактическим затратам в соответствии с

МСФО (IAS) 16, сверка, требуемая пунктом 76, должна раскрывать суммы, относящиеся к данному объекту инвестиционного имущества, отдельно от сумм, относящихся к прочим объектам инвестиционного имущества. Кроме того, предприятию надлежит раскрывать следующую информацию:

- (a) описание инвестиционного имущества;
- (b) объяснение причин, в силу которых справедливая стоимость не может быть надежно определена;
- (c) по возможности, диапазон расчетных оценок, в котором вероятнее всего находится величина справедливой стоимости; и
- (d) при выбытии инвестиционного имущества, не отражаемого по справедливой стоимости:
 - (i) факт выбытия инвестиционного имущества, не отражаемого по справедливой стоимости;
 - (ii) балансовую стоимость такого объекта инвестиционного имущества на момент продажи; и
 - (iii) сумму признанного прочего дохода или убытка.

Модель учета по фактическим затратам

79 В дополнение к раскрытиям информации, требуемым пунктом 75, предприятие, применяющее модель учета по фактическим затратам, изложенную в пункте 56, также обязано раскрывать следующую информацию:

- (a) используемые методы амортизации;
- (b) применяемые сроки полезного использования или нормы амортизации;
- (c) совокупную балансовую стоимость и накопленную амортизацию (вместе с накопленными убытками от обесценения) на начало и конец периода;
- (d) сверку балансовой стоимости инвестиционного имущества на начало и конец периода, показывающую:
 - (i) увеличения, отдельно раскрывая увеличения в результате приобретения объектов и в результате последующих затрат, признаваемых как актив;
 - (ii) увеличения в результате приобретений посредством объединения бизнеса;
 - (iii) активы, классифицированные как предназначенные для продажи или включенные в выбывающую группу, классифицированную как предназначенная для продажи в соответствии с МСФО (IFRS) 5, и прочие выбытия;
 - (iv) амортизацию;
 - (v) сумму признанных в отчетности убытков от обесценения и сумму восстановления ранее признанных убытков от обесценения за период в соответствии с МСФО (IAS) 36;
 - (vi) чистые курсовые разницы, возникающие при пересчете финансовой отчетности в другой валюте представления и при переводе зарубежной деятельности в валюту представления отчитывающегося предприятия;
 - (vii) переводы объектов инвестиционного имущества из категории запасов и недвижимости, занимаемой владельцем, и наоборот; и
 - (viii) прочие изменения; и
- (e) справедливую стоимость инвестиционного имущества. В исключительных случаях, описанных в пункте 53, когда предприятие не может надежно оценить справедливую стоимость инвестиционного имущества, ему следует раскрывать следующую информацию:
 - (i) описание инвестиционного имущества;
 - (ii) объяснение причин, в силу которых справедливая стоимость не может быть надежно оценена; и
 - (iii) по возможности, диапазон расчетных оценок, в котором вероятнее всего находится величина справедливой стоимости.

Условия переходного периода

Модель учета по справедливой стоимости

- 80 **Предприятие, которое ранее применяло МСФО (IAS) 40 (в редакции 2000 г.) и впервые решило классифицировать и учитывать некоторые или все удовлетворяющие соответствующим критериям объекты недвижимости, находящиеся в его владении по договору операционной аренды, в качестве инвестиционного имущества, должно признавать влияние данного выбора как корректировку сальдо нераспределенной прибыли на начало периода за тот период, в котором впервые был сделан данный выбор. Кроме того:**
- (a) **в случае, если предприятие ранее раскрывало (в финансовой отчетности или иным образом) справедливую стоимость этих объектов инвестиционного имущества в предыдущих периодах (оцененную на основе, удовлетворяющей определению справедливой стоимости, приведенному в МСФО (IFRS) 13), то приветствуется, но не требуется осуществление предприятием:**
 - (i) **корректировки начального сальдо нераспределенной прибыли в самом раннем из представленных периодов, за который была раскрыта такая справедливая стоимость; и**
 - (ii) **пересчета сравнительной информации за указанные периоды; и**
 - (b) **в случае, если предприятие ранее не раскрывало информацию, указанную в пункте (а), то оно не должно пересчитывать сравнительную информацию и ему следует раскрыть этот факт.**
- 81 Настоящий стандарт требует применять подход, отличный от требований МСФО (IAS) 8. МСФО (IAS) 8 требует пересчета сравнительной информации, за исключением случаев, когда такой пересчет невыполним.
- 82 Когда предприятие впервые применяет настоящий стандарт, корректировка начального сальдо нераспределенной прибыли включает переклассификацию суммы, которая входит в состав статьи «прирост стоимости от переоценки» для инвестиционного имущества.

Модель учета по фактическим затратам

- 83 Положения МСФО (IAS) 8 применяются к изменениям учетной политики, произведенным, когда предприятие впервые применяет настоящий стандарт и выбирает модель учета по фактическим затратам. Влияние изменения учетной политики включает в себя переклассификацию суммы, которая входит в состав статьи «прирост стоимости имущества от переоценки» для инвестиционного имущества.
- 84 **Требования, изложенные в пунктах 27-29, в отношении первоначальной оценки инвестиционного имущества, приобретенного в результате операции обмена активами, должны применяться перспективно только к будущим операциям.**

Дата вступления в силу

- 85 Предприятие должно применять настоящий стандарт для годовых периодов, начинающихся 1 января 2005 г. или после этой даты. Если предприятие применяет настоящий стандарт для периода, начинающегося до 1 января 2005 г., оно должно раскрыть данный факт.
- 85A МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» (в редакции 2007 г.) внес поправки в терминологию, используемую в Международных стандартах финансовой отчетности (IFRS). Кроме этого, он внес поправки в пункт 62. Предприятие должно применять указанные поправки в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2009 г. или после этой даты. Если предприятие применит МСФО (IAS) 1 (в редакции 2007 г.) в отношении более раннего периода, то указанные поправки должны применяться в отношении такого более раннего периода.
- 85B Публикация «Улучшений в МСФО» в мае 2008 г. привела к внесению поправок в пункты 8, 9, 48, 53, 54 и 57, удалению пункта 22 и добавлению пунктов 53А и 53В. Предприятие должно применять указанные поправки перспективно в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2009 г. или после этой даты. Предприятию разрешается применять указанные поправки к инвестиционному имуществу, находящемуся в процессе строительства, начиная с любой даты до 1 января 2009 г. при условии, что на такие даты была произведена оценка справедливой стоимости инвестиционного имущества, находящегося в процессе строительства. Досрочное применение разрешается. Если предприятие

применит указанные поправки в отношении более раннего периода, оно должно раскрыть этот факт и одновременно применить поправки, содержащиеся в пунктах 5 и 81E МСФО (IAS) 16 «*Основные средства*».

85C МСФО (IFRS) 13, выпущенный в мае 2011 года, внес поправки в определение справедливой стоимости в пункте 5, внес изменения в пункты 26, 29, 32, 40, 48, 53, 53B, 78–80 и 85B, а также удалил пункты 36–39, 42–47, 49, 51 и 75(d). Предприятие должно применять данные поправки при применении МСФО (IFRS) 13.

Прекращение действия МСФО (IAS) 40 (в редакции 2000 г.)

86 Настоящий стандарт заменяет МСФО (IAS) 40 «*Инвестиционное имущество*» (выпущенный в 2000 г.).