

## РАЗДЕЛ 1. ФИНАНСОВАЯ, НАЛОГОВАЯ И ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНАЯ ПОЛИТИКА

УДК 657.1

**Брагина Екатерина Владимировна**

студент,  
кафедра бухгалтерского учета и налогообложения,  
Байкальский государственный университет,  
г. Иркутск, Российская Федерация,  
e-mail: kabragina@mail.ru

**Копылова Татьяна Ильинична**

кандидат экономических наук, доцент,  
кафедра бухгалтерского учета и налогообложения,  
Байкальский государственный университет,  
г. Иркутск, Российская Федерация,  
e-mail: kopylovati@bgu.ru

### ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАК УЧЕТНЫЙ ОБЪЕКТ: ПОНЯТИЙНЫЙ АППАРАТ, НОВШЕСТВА В ОЦЕНКЕ

**Аннотация.** Введенные в действие федеральные стандарты бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения» подняли на рассмотрение несколько вопросов, связанных с бухгалтерским учетом инвестиционной недвижимости. Представляет научный интерес исследование понятийного аппарата, условий признания, правил последующей оценки инвестиционной недвижимости и возможностей раскрытия отчетной информации. Также в данной статье рассмотрены международные особенности бухгалтерского учета инвестиционной недвижимости, прослежена их связь с федеральными стандартами.

**Ключевые слова:** инвестиционная недвижимость, ФСБУ 6/2020, МСФО (IAS) 40, оценка, бухгалтерский учет, бухгалтерская (финансовая) отчетность.

**Ekaterina V. Bragina**

Student,  
Department of Accounting and Taxation,  
Baikal State University,  
Irkutsk, Russian Federation,  
e-mail: kabragina@mail.ru

**Tatiana I. Kopylova**

PhD in Economics, Associate Professor,  
Department of Accounting and Taxation,  
Baikal State University,

*Irkutsk, Russian Federation,  
e-mail: kopylovati@bgu.ru*

## ACCOUNTING OF INVESTMENT REAL ESTATE ACCORDING TO THE NEW RULES

**Abstract.** The federal accounting standards 6/2020 «Fixed Assets» and 26/2020 «Capital Investments», which have been put into effect, have raised several issues related to the accounting of investment real estate. It is of scientific interest to study the conceptual framework, the conditions of recognition, the rules for the subsequent assessment of investment property and the possibilities of disclosure of accounting information. Also in this article, the connection will be reflected, the international features of accounting for investment real estate will be considered, their connection with federal standards will be traced.

**Keywords:** investment real estate, FAS 6/2020, IFRS (IAS) 40, valuation, accounting, accounting (financial) statements.

Исторически инвестиционная недвижимость появилась в отечественном учете достаточно давно, до 2020 г. под этим термином в некоторой степени понимались доходные вложения в материальные ценности. Подробный анализ понятийного аппарата доходных вложений в материальные ценности и порядка признания их в учете и отчетности проведен Поповым А. Ю. [1], Дружиловой Э. С. [2].

В 2020 г. уполномоченный федеральный орган утвердил два новых стандарта по учету инвестиционной недвижимости: ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». В тексте этих документов появился новый термин для обозначения активов (основных средств), представляющих собой «недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости» [3], – инвестиционная недвижимость. Ранее порядок учета, оценки и признания подобного учетного объекта был прописан в положении по бухгалтерскому учету 6/01 «Учет основных средств», действие которого в настоящее время отменено. Международное регулирование правил бухгалтерского учета инвестиционной недвижимости реализуется через стандарты: МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество», МСФО (IAS) 16 «Основные средства».

Вследствие появления нового объекта бухгалтерского учета появились многочисленные публикации в научной среде. В частности, инвестиционную недвижимость как объект бухгалтерского учета исследуют такие авторы, как: Анциферова И. В. [4], Полонская О. П. [5] и другие. Авторы позиционируют данный объект как одно из средств получения дохода.

Ременцов А. А. и Баландин С. А. понимают инвестиционную недвижимость как «недвижимость, приобретенную с целью получения дохода от инвестиций либо за счет дохода от аренды, либо за счет будущей перепродажи имущества, либо за счет того и другого» [6] Следует разделить мнение авторов, поскольку в большинстве случаев они опираются на законодательные нормы.

Кроме указанного в п. 11 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» понятия инвестиционной недвижимости, определение данного объекта встречается в международной практике (п. 5 МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество») как «недвижимость (земля, или здание (либо часть здания), или то и другое), удерживаемая (собственником или же арендатором в качестве актива в форме права пользования) с целью получения арендных платежей, или с целью получения выгоды от прироста стоимости, или того и другого» [7]. Также международный стандарт акцентирует случаи, когда объект не признается в качестве инвестиционной недвижимости: если он используется в производстве или поставке товаров, услуг либо в административных целях, а также для продажи в ходе обычной деятельности [7].

Подводя итог понятийного аппарата инвестиционной недвижимости, можно заключить вывод, что формулировки определений в российском и международном учете схожи.

В отличие от российских правил, в международном стандарте по учету инвестиционной недвижимости содержатся примеры ее возникновения (рис.).



Рис. Состав инвестиционной недвижимости по международным учетным правилам\*

\*Источник: [7].

Все остальные случаи (в частности, недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности или находящаяся в процессе строительства или развития с целью такой продажи) не подпадают под действие международного стандарта.

Выделим новшества учета объектов инвестиционной недвижимости.

Во-первых, изменен лимит стоимости объектов основных средств, следовательно, данное изменение затронуло и порядок признания инвестиционной недвижимости. Ранее принимали к учету основное средство стоимостью более 40 000 р. за единицу, а по новым правилам принимают в любой сумме, которая определена с учетом существенности информации. Данное изменение оправдано. Так как в современной экономике инфляция постоянно увеличивается, соответственно, цены растут. Установление фиксированной суммы будет нецелесообразно, так как существует высокая вероятность того, что этой суммы снова будет недостаточно.

Во-вторых, определение первоначальной стоимости объектов. По новым правилам прямо предусмотрено включение оценочного обязательства в первоначальную стоимость. Также изменилась оценка объектов при безвозмездном получении и при не денежных расчетах: ранее применялась рыночная стоимость, а по новым федеральным стандартам необходимо применять справедливую стоимость. На наш взгляд, это изменение положительно повлияет на доходы, полученные от использования инвестиционной недвижимости. Рыночная цена представляет собой стоимость объекта на открытом рынке, а справедливая – это стоимость объекта в данный момент времени для конкретного лица. Например, определяется первоначальная стоимость многоэтажного здания, площадью 600 квадратных метров в спальном районе. По ПБУ 6/01 первоначальная стоимость этого здания была бы равна средней стоимости зданий с такой же площадью в городе. А по новым правилам, при оценке здания будут учитываться его индивидуальные характеристики (например, местоположение). То есть здание большой площади, находящееся в спальном районе, по справедливой стоимости будет оцениваться дороже, чем по рыночной.

Первоначальной стоимостью объекта инвестиционной недвижимости признается общая сумма связанных с объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта в бухгалтерском учете (п. 12 ФСБУ 26/2020). Согласно п. 20-21 МСФО (IAS) 40 первоначальная стоимость приобретенной инвестиционной недвижимости включает цену ее покупки и любые затраты, непосредственно относящиеся к ее приобретению [7]. В целом можно сформулировать вывод, что нет различий в первоначальном признании объектов инвестиционной недвижимости по отечественным и зарубежным правилам.

Однако при последующей оценке инвестиционной недвижимости прослеживаются различия в российских и международных способах. Дальнейшая оценка объектов возможна по правилам, обозначенным п. 13 ФСБУ 6/2020. По правилам МСФО (IAS) 40 для одних объектов инвестиционной недвижимости может быть выбрана модель учета по первоначальной стоимости, для другой группы – по справедливой стоимости.

Произошли изменения в амортизации объектов. В частности, в соответствии с п. 28 ФСБУ 6/2020 и п. 62 МСФО (IAS) 40, инвестиционная недвижимость, которая оценивается по переоцененной (справедливой) стоимости, не амортизируется. Таким образом, инвестиционная недвижимость, оцениваемая

по первоначальной стоимости, амортизируется в общем порядке [8]. Следует отметить и изменения в причинах пересмотра элементов амортизации. С 2022 г. ежегодно и при наличии признаков изменения проверяются: срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации. При необходимости эти показатели можно изменить. На наш взгляд, данное изменение обосновано, так как в современном мире постоянно создаются новые технологии, применение которых может, например, значительно уменьшить ликвидационную стоимость.

Также нами обозначено важное различие в переоценке объектов основных средств: результаты переоценки объектов инвестиционной недвижимости не могут отражаться в составе капитала организации, а включаются в финансовый результат деятельности организации в качестве дохода или расхода периода, в котором проведена переоценка этого объекта (п. 21 ФСБУ 6/2020) [3].

На проверку обесценения активов попадает инвестиционная недвижимость, оцененная по первоначальной стоимости. Обесценение производится согласно общепринятой практике.

Раскрытие отчетной информации об инвестиционной недвижимости происходит в бухгалтерском балансе. По правилам п. 45 ФСБУ 6/2020 раскрытию подлежит балансовая стоимость инвестиционной недвижимости на начало и конец отчетного периода. В текущей форме бухгалтерского баланса объекты инвестиционной недвижимости отражаются по активной балансовой статье «Доходные вложения в материальные ценности» раздела «Внеоборотные активы». Однако в утвержденном ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», который будет применяться с отчетности за 2025 г., инвестиционная недвижимость отражается по одноименному показателю первого раздела бухгалтерского баланса.

Заклучим вывод, что изменения учета инвестиционной недвижимости целесообразны. Данные изменения способствуют своевременному и полному учету объектов в условиях стремительно развивающейся экономики. Инвестиционная недвижимость является новым объектом в российском учете и при его отражении и раскрытии могут возникать спорные вопросы, которые легко устранить, воспользовавшись наработанной международной практикой.

### **Список использованной литературы**

1. Попов А. Ю. Инвестиционная недвижимость: российские и международные концепции оценки и бухгалтерского учета / А. Ю. Попов. – EDN VKHRLX // Научно-исследовательский финансовый институт. Финансовый журнал. – 2015. – № 6 (28). – С. 80–89.
2. Дружиловская Э. С. Инвестиционные активы как новый учетный объект и правила его оценки в российском и международном учете / Э. С. Дружиловская. – EDN RBKSKR // Международный бухгалтерский учет. – 2014. – № 39 (333). – С. 15–29.
3. Об утверждении Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» : Приказ



Минфина России от 17.09.2020 г. № 204н // СПС «Консультант Плюс». – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_365338/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_365338/) (дата обращения: 20.10.2024).

4. Анциферова И. В. Бухгалтерский финансовый учет: Учебник / И. В. Анциферова. – Москва : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2021. – С. 80–92. – URL: [http://altiuz.ru/library/contracts/anciferova\\_i.v.](http://altiuz.ru/library/contracts/anciferova_i.v.) (дата обращения 21.10.2024).

5. Полонская О. П. Теоретические вопросы признания и оценки инвестиционной недвижимости / О. П. Полонская, Е. В. Вакуленко, Е. С. Сергеева. – EDN UAYENW // Вестник Академии знаний. – 2023. – № 2 (55). – С. 354–357.

6. Ременцов А. А., Баландин С. А. Теоретические основы оценки инвестиций в недвижимость / А. А. Ременцов, С. А. Баландин. – DOI 10.24412/1727-8058-2024-2-237-243 // Аудиторские ведомости. – 2024. – № 2. – С. 237–243.

7. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость: введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217 : (ред. от 04.06.2018) // СПС «Консультант Плюс». – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_193538](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_193538) (дата обращения: 21.10.2024).

8. Солдаткина О. А. Учет и оценка инвестиционной недвижимости: МСФО (IAS) 40 и ФСБУ 6/2020 / О. А. Солдаткина. – DOI 10.17513/vaael.2184 // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2022. – С. 114–119.