

ІДЕНТИФІКАЦІЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ В ОБЛІКУ ЗА НАЦІОНАЛЬНИМИ ТА МІЖНАРОДНИМИ СТАНДАРТАМИ

IDENTIFICATION OF INVESTMENT REAL ESTATE IN ACCOUNTING BY NATIONAL AND INTERNATIONAL STANDARDS

У статті проведено аналіз термінологічного апарату та розкрито економічну сутність поняття інвестиційної нерухомості за національними та міжнародними стандартами. Визначено критерії ідентифікації інвестиційної і операційної нерухомості згідно з національними та міжнародними стандартами. Проаналізовано та наведено класифікаційні ознаки інвестиційної і операційної нерухомості згідно з національним стандартом. Обґрунтовано та запропоновано критерії використання нерухомості в інвестиційних цілях. Досліджено варіанти оцінки інвестиційної нерухомості, а саме оцінки за справедливою та первісною вартістю. Наведено взаємозв'язок між методами оцінки інвестиційної нерухомості та етапами такої оцінки. Проведено порівняльну характеристику методів оцінки інвестиційної нерухомості згідно з національними та міжнародними стандартами, що сприятиме створенню єдиного смислового простору і облікової нормативної бази.

Ключові слова: інвестиційна нерухомість, операційна нерухомість, облік, оцінка, вартість.

В статті проведено аналіз термінологічного апарату і раскрыта економіче-

ская сущность понятия инвестиционной недвижимости по национальным и международным стандартам. Определены критерии идентификации инвестиционной и операционной недвижимости согласно национальным и международным стандартам. Проанализированы и приведены классификационные признаки инвестиционной и операционной недвижимости согласно национальному стандарту. Обоснованы и предложены критерии использования недвижимости в инвестиционных целях. Исследованы варианты оценки инвестиционной недвижимости, а именно оценки справедливой и первоначальной стоимости. Отражена взаимосвязь между методами оценки инвестиционной недвижимости и этапами такой оценки. Приведена сравнительная характеристика методов оценки инвестиционной недвижимости по национальным и международным стандартам, что будет способствовать созданию единого смыслового пространства и учетной нормативной базы.

Ключевые слова: инвестиционная недвижимость, операционная недвижимость, учет, оценка, стоимость.

УДК 657.2

Фартушняк О.В.

к.е.н., доцент, доцент кафедри обліку і бізнес-консалтингу

Харківський національний економічний університет імені Семена Кузнеця

The article analyzes the terminological apparatus and the economic essence of the concept of "investment real estate" is disclosed according to national and international standards. The criteria for identifying investment and operating real estate are determined in accordance with national and international standards. The classification features of investment and operating real estate are presented in accordance with the national standard. The criteria for using real estate for investment purposes are substantiated and proposed. Options for assessing investment real estate, namely, estimates for fair and original value, are considered. The relationship between valuation methods of the investment real estate and the stages of such assessment is given. A comparative description of valuation methods of the investment real estate in accordance with national and international standards is carried out, which will contribute to the creation of a single semantic space and the accounting normative basis. The importance of justification of classification features of investment real estate is determined, which is determined by the necessity of its objective representation in financial reporting. The stages of evaluation of investment real estate from income to reporting in the reporting are grounded. In order to establish the criterion of the use of real estate for investment purposes, it is proposed to apply the principle of materiality and component attribute. The substantiated assessment of investment property ensures the reliability of accounting information about the value of an item of fixed assets, which promotes the adoption of optimal management decisions on its use and optimization of lease payments, which are planned to receive. Solving these problems will enable to further accurately reflect such assets in the financial statements, to formulate appropriate methodological recommendations for their accounting and increase management efficiency of them. To achieve a specific goal and solve problems the research is based on the methods of synthesis and analysis, and the method of split division is used.

Key words: investment real estate, operational real estate, accounting, valuation, value.

Постановка проблеми. Поліпшення інвестиційного клімату країни є першочерговим завданням держави. У 2018 р. спостерігається інвестиційна зацікавленість та пожвавлення ринку нерухомості України: за перші три квартали порівняно з аналогічним періодом 2017 р. кількість транзакцій збільшилася на 13%. За даними Державного комітету статистики [8], операції з нерухомим майном (включаючи вартість земельних ділянок та інвестиційної нерухомості) у 2017 р. збільшилися на 15,49% порівняно з 2016 р. Питома вага операцій із нерухомим майном у складі основних засобів поступово збільшилася та становила в 2017 р. 12%, що більше, ніж у 2016 р. (9,83%) та в 2015 р. (8,72%). Така наявність інвестиційної нерухомості та операцій із нею зумовлює необхідність деталь-

ного дослідження. У зв'язку із цим актуальності набувають визначення змісту інвестиційної нерухомості та її оцінка.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню окремих питань обліку та оцінки інвестиційної нерухомості на підприємстві присвятили свої праці науковці: Л.Т. Богущька, О. Булгакова, О. Веренич, А. Шаповалова, С.Ф. Голов, О.І. Миронова, І.В. Супрунова, С.О. Сломчинська, С.М. Пилипенко, У.П. Новак, С.Є. Шутка та ін. Аналіз публікацій із питань обліку та оцінки інвестиційної нерухомості [1–13] засвідчив, що, незважаючи на увагу, що приділяється зазначеній проблемі, деякі важливі питання повністю не вирішено. Потребують подальшої конкретизації та опрацювання проблема ідентифікації інвестицій-

ної нерухомості в обліку, визначення критеріїв розмежування та її оцінка.

Постановка завдання. Метою статті є систематизація, узагальнення та розмежування типових ознак інвестиційної нерухомості в обліку за національними та міжнародними стандартами. Завданнями роботи є: дослідження понятійного апарату нерухомості з виокремленням сутнісних характеристик; класифікація нерухомості на підставі узагальнення загальноприйнятих ознак; оцінка інвестиційної нерухомості за національними та міжнародними стандартами.

Виклад основного матеріалу дослідження. Незважаючи на те що інвестиційна нерухомість є в складі основних засобів та в обліку відображається на рахунку 10 «Основні засоби», вона є окремим обліковим об'єктом, який відрізняється від інших об'єктів за оцінкою, обліком та класифікаційними ознаками [5].

У зв'язку із цим, облік і порядок відображення у фінансовій звітності інвестиційної нерухомості регламентуються окремим стандартом ПСБО 32 «Інвестиційна нерухомість», а основних засобів – ПСБО 7 «Основні засоби». Необхідно зазначити, що в міжнародній практиці також розроблено окремі стандарти обліку для інвестиційної нерухомості – МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість», а для основних засобів – МСБО 16 «Основні засоби».

Досліджуючи праці науковців [1–5; 7; 9; 11–13], що займалися проблемами інвестиційної нерухомості, можна зазначити, що більшість із них не надає своєї інтерпретації поняття інвестиційної нерухомості, а лише визначає поняття «нерухоме майно», «нерухомість» тощо. Л.Т. Богуцька пропонує у визначенні інвестиційної та операційної нерухомості виключити слова «які розташовуються на землі» [1]. До речі, у МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» [6], також немає такого словосполучення у визначенні інвестиційної нерухомості.

Аналіз термінологічного апарату інвестиційної нерухомості згідно з ПСБО 32 [10] та МСБО 40 [6]

доводить, що не існує суттєвих відмінностей у визначенні зазначеного поняття. Критерії ідентифікації інвестиційної та операційної нерухомості за національними та міжнародними стандартами подано в табл. 1.

Відповідно до табл. 1, визначено, що нерухомість може бути як власною, так і орендованою на умовах фінансової оренди. Різниця між інвестиційною та операційною нерухомістю визначається метою їх використання: 1) отримання орендних платежів та збільшення капіталу; 2) використання для власних цілей у своїй діяльності.

Головна відмінність, що відрізняє інвестиційну нерухомість від основних засобів, полягає у тому, що вона генерує грошові потоки значною мірою [7; 11; 12] й, як зазначено в [1], визначає їхню інвестиційну природу та можливість одержання інвестиційного доходу.

На рис. 1 наочно зображено класифікаційні ознаки інвестиційної та операційної нерухомості згідно з ПСБО 32 «Інвестиційна нерухомість» [10].

За даними рис. 1 можна визначити, що певна відмінність інвестиційної та операційної нерухомості полягає у типі орендних операцій. Якщо підприємство отримує об'єкт у фінансову оренду, а здає в операційну, то це інвестиційна нерухомість. Не є інвестиційною нерухомість, яка здається у фінансову оренду.

Досі нерозробленими та недостатньо опрацьованими залишаються проблеми ідентифікації об'єктів нерухомості у разі їх одночасного використання як інвестиційної та операційної нерухомості [11].

Як зазначено у джерелі [9], за наявності ознак, за яких об'єкт основних засобів може бути віднесеним і до операційної нерухомості, й до інвестиційної нерухомості, підприємство самостійно розробляє критерії щодо їх розмежування та розкриває зазначені положення в обліковій політиці. Так зазначено і в ПСБО 32, і в МСБО 40.

Науковці [4; 5; 7; 9; 13] здебільшого визначають два критерії розмежування: натуральний або

Таблиця 1

Критерії ідентифікації інвестиційної та операційної нерухомості згідно з ПСБО 32 та МСБО 40

Стандарт	Приналежність	Види активу	Мета використання	Вигоди	Правовий критерій
Інвестиційна нерухомість					
ПСБО 32 МСБО 40	власні або орендовані на умовах фінансової оренди	земельні ділянки, будівлі, споруди	отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу	отримання економічних вигід, генерування грошових потоків	об'єкт розпорядження, об'єкт власності
Операційна нерухомість/Нерухомість, зайнята власником					
ПСБО 32 МСБО 40	власні або орендовані на умовах фінансової оренди	земельні ділянки, будівлі, споруди	для виробництва, або постачання товарів чи надання послуг, або ж в адміністративних цілях	отримання економічних вигід	об'єкт користування, об'єкт власності

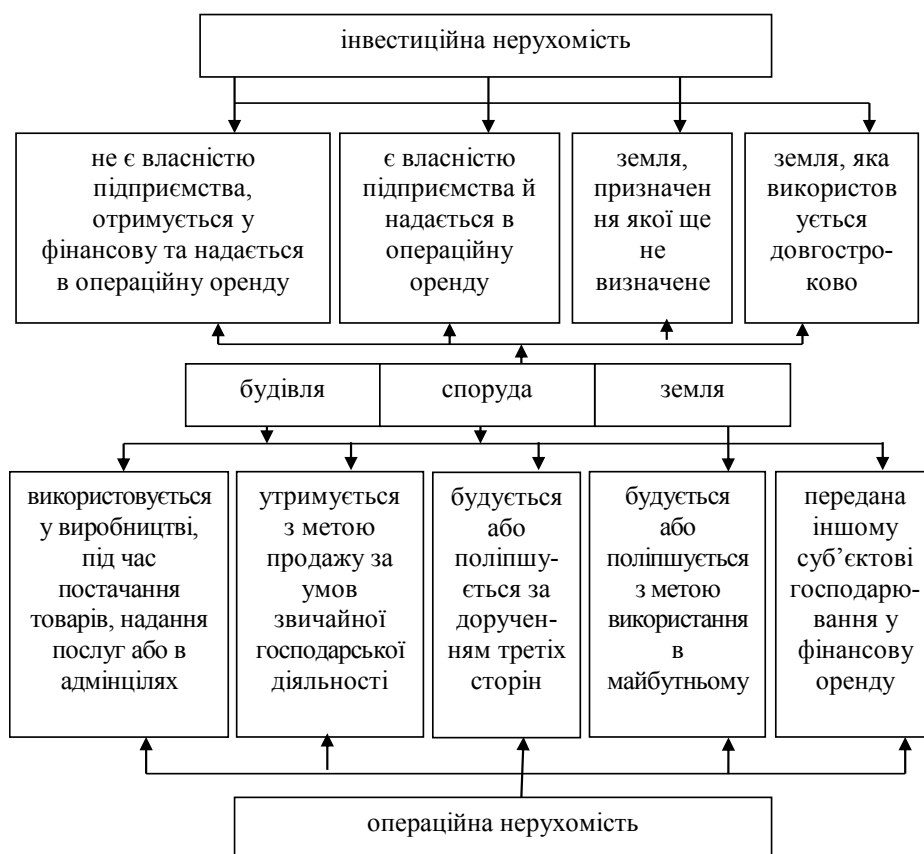


Рис. 1. Класифікаційні ознаки інвестиційної та операційної нерухомості згідно з ПСБО 32

вартісний. Суть вартісного критерію базується на порівнянні вартості частин об'єкта основних засобів, одна з яких використовується як інвестиційна нерухомість, а інша – як операційна [13]. За натурального критерію поділу враховується відсоткова задіяність нерухомості в тому чи іншому напрямі [13]. Згідно з МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість», якщо інвестиційна нерухомість генерує грошові потоки значною мірою, тоді її обліковують саме як інвестиційну, а не операційну нерухомість.

На думку С.О. Сломчинської, головним критерієм розмежування має стати співставність показників дохідності та ефективності (дохід від оренди та фондодіддача) [11]. Л.Т. Богуцька запропонувала використання комплексної системи показників – фінансових індикаторів, зокрема обчислення індексів дохідності та рентабельності інвестиційної нерухомості [1].

На нашу думку, доцільно для встановлення критерію використання нерухомості в інвестиційних цілях застосувати принцип суттєвості та компонентну ознаку. Зокрема, у наказі про облікову політику необхідно:

розділити об'єкти нерухомості на окремі дрібні частини (земля, будинок, кімнати у будинку, активи у кімнатах будинку тощо);

встановити критерій суттєвості об'єкту нерухомості, яка використовується в інвестиційних цілях

та обліковується як інвестиційна нерухомість. Для цього знайти відсоток вартості інвестиційної частини нерухомості від загальної первісної, балансової або справедливої вартості об'єкта нерухомості й визначити граничну відсоткову межу;

обліковувати окремо кожну частину об'єкта інвестиційної та операційної нерухомості, вартість якої є суттєвою до первісної, балансової або справедливої вартості.

Особливої уваги потребує оцінка інвестиційної нерухомості, яку можна розділити за такими етапами:

історична оцінка (визнання нерухомості) – за надходження на підприємство (придбання за кошти, створення власними силами, безоплатне отримання, як внесок до капіталу тощо);

поточна оцінка (утримання та використання нерухомості) – під час переведення зі складу операційної нерухомості або запасів до складу інвестиційної та, навпаки, нарахування амортизації, проведення ремонту, поліпшення та переоцінки нерухомості;

підсумкова оцінка (відображення нерухомості у фінансовій звітності) – оцінка на дату балансу.

Наведення такої класифікації сприятиме правильній та достовірній оцінці як методу бухгалтерського обліку. Відмінність полягає у використанні певних методів оцінки.

Розглянемо детальніше особливості найбільш спірних та дискусійних питань оцінки: первісної та справедливої вартості.

Первісна вартість інвестиційної нерухомості в національних та міжнародних стандартах визначена під час придбання за кошти та на умовах відстрочки платежу, створення або одержання у фінансову оренду. У табл. 2 наведено порівняльну характеристику методів оцінки згідно з ПСБО 32 «Інвестиційна нерухомість» та МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість».

Як зазначають І.В. Супрунова [12] та Л.Г. Богуцька [1], не розкритими в ПСБО 32 «Інвестиційна нерухомість» є питання визначення первісної вартості інвестиційної нерухомості під час її внесення до статутного капіталу підприємства, безоплатного отримання, отримання в обмін активи та отримання в частковий обмін, що призводить до відсутності єдиного підходу до їх відображення в бухгалтерському обліку. Доцільним, на їхню думку, є встановлення порядку визначення первісної вартості інвестиційної нерухомості, який дуже схожий за своїм змістом під час визначення подібних об'єктів основних засобів за ПСБО 7 «Основні засоби». Крім того, Л.Г. Богуцька [1] запропонувала оцінку інвестиційної нерухомості, яка переведена зі складу товарів або основних засобів, виключно за балансовою вартістю виведених активів. Уважаємо це не зовсім доречним, тому що в бухгалтерському обліку до товарів не застосовують балансову вартість, доцільніше використовувати термін «собівартість».

Зазначимо, що до методів поточної оцінки інвестиційної нерухомості включають: залишкову

(балансову) вартість, методи амортизації згідно з ПСБО 7 «Основні засоби», витрати періоду, переоцінену вартість. А на дату балансу інвестиційну нерухомість відображають у фінансовій звітності за одним із двох методів оцінки: за справедливою вартістю або за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням утрат від зменшення корисності та вигід від її відновлення.

У табл. 3 наведено методи поточної та підсумкової оцінки інвестиційної нерухомості на дату балансу згідно з ПСБО 32 «Інвестиційна нерухомість». Згідно з ПСБО 32 «Інвестиційна нерухомість», оцінка інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю ґрунтується на цінах активного ринку в тій самій місцевості в подібному стані за подібних умов договорів оренди або інших контрактів на дату балансу та не враховує майбутніх витрат на поліпшення нерухомості і відповідні майбутні вигоди у зв'язку з майбутніми витратами на поліпшення об'єктів інвестиційної нерухомості.

Проте у підприємства можуть виникати складності під час визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості за відсутності активного ринку. Внаслідок цього підприємства може використати:

останню ринкову ціну операції з такими активами (за умови відсутності суттєвих змін у технологічному, ринковому, економічному або правовому середовищі, у якому діє підприємство);

поточні ринкові ціни на нерухомість, що може перебувати в різних стани, місцевості, орендних та інших контрактних умовах, скориговані з урахуван-

Таблиця 2

Історична оцінка інвестиційної нерухомості під час визнання активів

Спосіб надходження	ПСБО 32	МСБО 40
Придбання за кошти та на умовах відстрочки платежу, створені	первісна вартість	собівартість
Отримані у фінансову оренду	теперішня вартість суми мінімальних орендних платежів; справедлива вартість	теперішня вартість суми мінімальних орендних платежів; справедлива вартість

Таблиця 3

Методи поточної та підсумкової оцінок інвестиційної нерухомості згідно з ПСБО 32 «Інвестиційна нерухомість»

Назва	Метод оцінки	
	первісна вартість	справедлива вартість
У фінансовій звітності на дату балансу	за вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням утрат від зменшення корисності та вигід від її відновлення згідно з ПСБО 28 «Зменшення корисності активів»	за вартістю, яка ґрунтується на цінах активного ринку в тій самій місцевості в подібному стані за подібних умов договорів оренди або інших контрактів та не враховує майбутніх витрат на поліпшення нерухомості
Амортизація	нараховується за ПСБО 7	не нараховується
Ремонт	збільшуються витрати періоду	збільшуються витрати періоду
Поліпшення	збільшується вартість	збільшується вартість
Переоцінка	не здійснюється	здійснюється

ням індивідуальних характеристик, особливостей тощо інвестиційної нерухомості, для якої визначається справедлива вартість;

додаткові показники, які характеризують рівень цін на інвестиційну нерухомість;

теперішню вартість майбутніх чистих грошових надходжень від активу, обчисленою відповідно до пунктів 11–14 ПСБО 28 «Зменшення корисності активів».

Під час уведення в експлуатацію інвестиційної нерухомості використовують норми ПСБО 7 «Основні засоби». Однак для визнання доходу від оренди об'єктів інвестиційної нерухомості слід користуватися нормами ПСБО 14 «Оренда» [13].

Висновки з проведеного дослідження. За результатами проведеного дослідження встановлено єдність у визначенні поняття «інвестиційна нерухомість», різні тлумачення класифікаційних ознак та неоднотайність думок авторів щодо критеріїв розмежування інвестиційної нерухомості. Встановлено важливість обґрунтування класифікаційних ознак інвестиційної нерухомості, що визначається необхідністю її об'єктивного відображення у фінансовій звітності. Для визначення критерію використання нерухомості в інвестиційних цілях запропоновано застосувати принцип суттєвості та компонентну ознаку. Також обґрунтовано етапи оцінки інвестиційної нерухомості від надходження до відображення у звітності. Таким чином, дослідження теоретичних аспектів інвестиційної нерухомості свідчить про необхідність подальших наукових досліджень щодо окремих питань оцінки та технології обліку.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Богуцька Л.Т. Облік і аналіз інвестиційної нерухомості у будівельних організаціях : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.09. Тернопіль. 2013. 211 с.
2. Булгакова О. Інвестиційна нерухомість: визнання й облік. *Інтерактивна бухгалтерія*. 2019. № 42. Ч. 1. URL: <http://www.interbuh.com.ua/ua/documents/oneanalytics/127805>. (дата звернення: 23.03.2019).
3. Веренич О., Шаповалова А. Нові напрями бухгалтерського обліку нерухомості. *Вісник КНТЕУ*. 2009. № 1. С. 88–94.
4. Голов С.Ф. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку «Інвестиційна нерухомість» у вітчизняному форматі (коментар до П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість»). *Бухгалтерський облік і аудит*. 2007. № 9. С. 8–15.
5. Лісна І. Інвестиційна нерухомість: ті ж основні засоби, але на інший лад. *Все про бухгалтерський облік*. 2008. № 2(139). С. 4–8.
6. Міжнародний стандарт фінансової звітності 40 «Інвестиційна нерухомість». URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_026. (дата звернення: 24.03.2019).
7. Миронова О.І. Аналіз окремих положень ПСБО 32 «Інвестиційна нерухомість» та їх порівняння з

окремими положеннями МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість». *Вісник Львівської комерційної академії. Серія «Економічна»*. 2013. № 15. С. 169.

8. Офіційний сайт Державного комітету статистики. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 24.03.2019).

9. Пилипенко С.М., Новак У.П., Шутка С.Є. Інвестиційна нерухомість: проблеми обліку. *Бухгалтерський облік, аналіз та аудит. Глобальні та національні проблеми економіки*. 2017. Вип. 17. С. 865–869.

10. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість» : Наказ Міністерства фінансів України № 779 від 02.07.2007. URL: <https://zakon.rada.gov.ua>. (дата звернення: 23.03.2019).

11. Сломчинська С.О. Класифікація інвестиційної нерухомості для потреб оцінки, обліку та управління. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/pdf> (дата звернення: 24.03.2019).

12. Супрунова І.В. Визнання та оцінка інвестиційної нерухомості в бухгалтерському обліку. *Міжнародний збірник наукових праць*. 2016. № 1(16). С. 273–283.

13. Яремчук Н.Ф. Нерухомість підприємства в контексті облікової політики. *Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики*. 2017. № 4. С. 143–151.

REFERENCES:

1. Bohutska L.T. (2013). *Oblik i analiz investycijnoji nerukhomosti u budiveljnykh orghanizacijakh* [Accounting and analysis of investment real estate in construction organizations]. (PhD Thesis), Ternopil: TNEU. (in Ukrainian)
2. Bulgakova O. (2019). *Investycijna nerukhomistj: vyznannja j oblik* [Investment real estate: Recognition and Accounting]. Part 1. *Interactive Accounting*. (electronic journal). no. 42. Available at: <http://www.interbuh.com.ua/ua/documents/oneanalytics/127805>. (accessed 23 March 2019). (in Ukrainian)
3. Verenysh O., Shapovalova A. (2009). *Novi naprjamy bukhghaltersjkogho obliku nerukhomosti*. [New areas of accounting real estate]. KNTU. Herald. no. 1. pp. 88-94. (in Ukrainian)
4. Holov S.F. (2007) *Mizhnarodnyj standart bukhghaltersjkogho obliku "Investycijna nerukhomistj" u vitchyznjanomu formati (komentar do P(C)BO 32 "Investycijna nerukhomistj")*. [International standard of accounting "Investment real estate" in the domestic format (comment to PAS 32 "Investment real estate")]. *Accounting and auditing*. no. 9. pp. 8-15. (in Ukrainian)
5. Lisna I. (2008). *Investycijna nerukhomistj: ti zh osnovni zasoby, ale na inshyj lad*. [Investment property: the same fixed assets, but in a different way]. *All about accounting*. no. 2 (139). pp. 4-8. (in Ukrainian)
6. International Financial Reporting Standard 40 "Investment real estate" (2005). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua>. (accessed 24 March 2019) (International)
7. Mironova O. I. (2013). *Analiz okremykh polozhenj PSBO 32 "Investycijna nerukhomistj" ta jikh porivnjanja z okremymy polozhennjamy MSBO 40 "Investycijna nerukhomistj"*. [Analysis of separate provisions of PAS 32 "Investment real estate" and their comparison with

certain provisions of IAS 40 "Investment real estate"]. *Herald of the Lviv Commercial Academy. The series "Economic"*. no. 15. p. 169. (in Ukrainian)

8. Official site of the State Statistics Committee. Available at: <http://www.ukrstat.gov.ua>. (accessed 24 March 2019) (in Ukrainian)

9. Pylypenko S.M., Novak U. P., Shutka S. Y. (2017). *Investycyjna nerukhomistj : problemy obliku*. [Investment real estate: accounting problems]. *Accounting, analysis and audit. Global and national problems of the economy*. vol. 17. pp. 865-869. (in Ukrainian)

10. The Ministry of Finance of Ukraine (2007). Regulation (Standard) of Accounting 32 "Investment real estate", Order of the Ministry of Finance of Ukraine № 779, dated July 2, 2007. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua>. (accessed 23 March 2019) (in Ukrainian)

11. Slomchynska S.O. (2018). *Klasyfikacija investycyjnoji nerukhomosti dlja potreb ocinky, obliku ta upravlinnja*. [Classification of investment property for the purposes of assessment, accounting and management]. (electronic journal) Available at: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/9_2018/159.pdf. (accessed 24 March 2019) (in Ukrainian)

12. Suprunova I.V. (2016). *Vyznannja ta ocinka investycyjnoji nerukhomosti v bukhghaltersjkomu obliku*. [Recognition and evaluation of investment real estate in accounting]. *International collection of scientific works*. vol. 1 (16). pp. 273-283. (in Ukrainian)

13. Yaremchuk N. F. (2017). *Nerukhomistj pidpryjemstva v konteksti oblikovoji polityky*. [Real estate of the enterprise in the context of accounting policy]. *Economy. Finances. Management: topical issues of science and practice*. no. 4. pp. 143-151. (in Ukrainian)

Fartusniak Olha

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,
Senior Lecturer at Department of Accounting and Business Consulting
Simon Kuznets Kharkiv National University of Economics

IDENTIFICATION OF INVESTMENT REAL ESTATE IN ACCOUNTING BY NATIONAL AND INTERNATIONAL STANDARDS

The purpose of the article. Improving the investment climate is a priority state. This is evidenced by the revival of the Ukrainian real estate market, the increase in real estate operations (including land plots and investment real estate). The problem of accounting for investment real estate belongs to a range of relevant and perspective issues that are actively investigated by scientists, but the issue of their accounting and evaluation has not yet been resolved. The presence of investment and operations real estate with it predetermine the need for a detailed study. In this regard, the definition of the content of investment real estate and its assessment becomes relevant.

Methodology. To achieve a specific goal and solve problems the research is based on the methods of synthesis and analysis, and the method of split division is used.

Results. The results of the study found unity in the definitions of "investment real estate", various interpretations classifications and not unanimity of opinion on the criteria authors distinguish investment real estate. The importance of justification of classification features of investment real estate is determined, which is determined by the necessity of its objective representation in financial reporting. In order to establish the criterion of the use of real estate for investment purposes, it is proposed to apply the principle of materiality and component attribute. Also, the stages of evaluation of investment real estate from income to reporting in the reporting are grounded. The relationship between methods of valuation the investment real estate and the stages of such assessment is given. A comparative description methods of valuation the investment real estate in accordance with national and international standards is carried out, which will contribute to the creation of a single semantic space and the accounting normative basis. The substantiated assessment of investment real estate ensures the reliability of accounting information about the value of an item of fixed assets, which promotes the adoption of optimal management decisions on its use and optimization of lease payments, which are planned to receive.

Practical implications. The proposed criteria for the use of investment real estate, the development of typical indicators of operational and engineering real estate, as well as certain control tools that help define a single normative base and accounting are proposed. Solving these problems will enable to further accurately reflect such assets in the financial statements, to formulate appropriate methodological recommendations for their accounting and increase management efficiency of them.

Value/originality. In our work, we considered an issue of identification of investment real estate in accounting are considered. Analyzing the terminology, this economic category faces certain analytical complexities. Problem questions of valuation and accounting of investment real estate determine the prospects for further research. In particular, the possibility of using its multi-factor measurement methods.