

РЕКОМЕНДАЦИЯ Р-176/2025-ОК Лизинг КРИТЕРИИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ОПИСАНИЕ ПРОБЛЕМЫ

ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (пункт 11) требует обособить в бухгалтерском учете основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости. Такие объекты образуют отдельную группу основных средств – инвестиционная недвижимость. В отношении инвестиционной недвижимости стандартом установлены особенности оценки, отличные от других основных средств, и требования обособленного представления информации в бухгалтерской отчетности. В ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» содержатся требования представлять основные средства и инвестиционную недвижимость как две разные статьи бухгалтерского баланса.

Указанные положения ФСБУ основаны на МСФО, где учету инвестиционной недвижимости посвящен отдельный стандарт МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость».

Помимо приведенного выше определения ФСБУ 6/2020 не дает каких-либо ориентиров для выделения основных средств в группу инвестиционной недвижимости. В силу пункта 7.1 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» в таких случаях необходимо обращаться к МСФО. В упомянутом выше IAS 40 содержится подробное руководство по различению инвестиционной недвижимости и основных средств. Это руководство сосредоточено на вопросе значимости сопутствующих услуг при предоставлении актива в аренду. Однако вопрос сопутствующих услуг не является единственной развилкой, порождающей трудности в классификации инвестиционной недвижимости. На практике организации сталкиваются также с трактовкой самого понятия «недвижимость». В этой части МСФО (IAS) 40 ограничивается словами из определения инвестиционной недвижимости, в качестве которой учитываются земля (land), строение (building) или их комбинация. Никаких других уточнений по этому поводу стандарт не содержит. При этом МСФО (IAS) 40 не дает определение понятию “building”, которое в английском имеет весьма широкий диапазон значений, может трактоваться по-разному и переводиться на русский язык словами «здание», «постройка», «сооружение» и т.п.

Между тем организации зачастую предоставляют в аренду специфические узко специализированные объекты – антенные вышки, нефтяные резервуары, электростанции, трубопроводы, оптоволоконные сети, опоры электролиний и т.п. Зачастую такие объекты на практике рассматриваются аналогично зданиям в силу их прикрепления к земле и необходимости значительных затрат для их перемещения. Но экономически они выражено

отличаются от таких классических объектов инвестиционной недвижимости, как офисные или торговые центры.

В 2014 году Совет по МСФО обращался к данному вопросу. В ходе его обсуждения были констатированы значительные различия в используемых бизнес-моделях и вытекающих практически применяемых подходах к учету, в частности, в Индонезии и США по сравнению с другими странами мира. В том числе обсуждалась трактовка понятия “building”. Озвучивалась практика, в которой используются формальные критерии, такие, например, как наличие стен и крыши. При обсуждении отмечалось, что применение такого рода критериев приводит к превалированию формы над содержанием, и необходим сущностный принцип. Однако до формализации сущностного принципа обсуждения так и не дошли.

Каких-либо решений принято не было. С того времени каких-либо новых проработок проблемы не проводилось. По факту практика применения IAS 40 в этом вопросе остается такой же неоднородной как была из-за различной трактовки понятия “building”.

В связи с изложенным возникла необходимость уточнить критерии отнесения основных средств к инвестиционной недвижимости в части толкования понятия «недвижимость» в экономическом смысле для целей бухгалтерского учета независимо от юридической квалификации объекта в качестве недвижимого или движимого имущества.

РЕШЕНИЕ

1. Настоящая Рекомендация определяет критерии отнесения основных средств к недвижимости в целях применения пункта 11 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» для включения в группу инвестиционной недвижимости. Настоящая Рекомендация не применяется к объектам учета аренды, которые классифицируются арендодателем в качестве объектов учета неоперационной (финансовой) аренды, в том числе к объектам, предназначенным для передачи в такую аренду. При этом настоящая Рекомендация не решает вопросы классификации объектов учета аренды, а исходит из презумпции соответствия сделанной арендодателем классификации требованиям ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».
2. В целях настоящей Рекомендации основные средства, предназначенные для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста их стоимости, считаются недвижимостью, если экономические риски и выгоды от самостоятельного использования объекта принципиально отличаются по характеру от экономических рисков и выгод от предоставления объекта в аренду или от прироста его стоимости. Свидетельствами отсутствия указанного отличия в частности являются следующие обстоятельства:
 - актив может быть перемещен без существенного ущерба его эксплуатационным характеристикам;
 - рыночная цена продукции, товаров, работ, услуг, производимых (продаваемых) с использованием актива выраженно коррелирует с рыночной ценой актива;

- месторасположение актива не является значимым фактором его рыночной цены;
- технические особенности актива определяют способ его использования.

3. Юридическое отнесение объекта к недвижимости не является решающим фактором при применении пункта 2 настоящей Рекомендации. Примерами объектов, которые не считаются недвижимостью в целях настоящей Рекомендации, в частности, являются нефтяные и газовые скважины, наливные резервуары, трубопроводы, оптоволоконные сети, электростанции, опоры, стадионы, самолеты, морские суда. Иллюстративные примеры объектов в пограничной ситуации, где для отнесения объекта к недвижимости требуется профессиональное суждение, приведены в приложении к настоящей Рекомендации.

ОСНОВА ДЛЯ ВЫВОДОВ

В соответствии с пунктом 11 Федерального стандарта бухгалтерского учета «Основные средства» ФСБУ 6/2020 основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (инвестиционная недвижимость). Помимо указанного определения стандарт не содержит каких-либо критериев обособления инвестиционной недвижимости от других основных средств.

В таких случаях исходя из требования пункта 7.1 Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008 организация должна использовать приведенные в этом пункте документы, первым из которых названы международные стандарты финансовой отчетности. В этих стандартах инвестиционная недвижимость полностью обособлена от основных средств в отдельный класс активов и регулируется отдельным стандартом МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость».

Пунктом 5 МСФО (IAS) 40 инвестиционная недвижимость определяется 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, но не для:

(а) использования в производстве или поставке товаров или услуг либо в административных целях; или

(b) продажи в ходе обычной деятельности.

В противовес инвестиционной недвижимости стандарт определяет недвижимость, занимаемую владельцем, как недвижимость, удерживаемую (собственником или же арендатором в качестве актива в форме права пользования) для использования в производстве или поставке товаров, или оказании услуг либо в административных целях.

МСФО (IAS) 40 содержит подробные положения (пункты 7 – 15), позволяющие отделить инвестиционную недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. При этом предполагается, что недвижимость, занимаемая владельцем, классифицируется как

основное средство и учитывается в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 16 «Основные средства». В свою очередь подпункт (а) пункта 6 МСФО (IAS) 16 определяет основные средства как материальные активы, которые предназначены для использования (помимо прочего) при сдаче в аренду. Таким образом предназначение для сдачи в аренду не является исключаящим условием для признания основных средств.

Вопрос обособления инвестиционных объектов от самостоятельно используемых, решаемый в пунктах 7 – 15 МСФО (IAS) 40 рассматривается только в отношении недвижимости. При этом ни МСФО (IAS) 16, ни МСФО (IAS) 40 не устанавливают критериев недвижимости (помимо используемых в определении слов «земля» и «здания»), в частности не содержит каких-либо ориентиров для трактовки понятия “building”.

Такие критерии можно только предположить исходя из целей МСФО (IAS) 40 и общей логики построения положений этого стандарта. В этом вопросе, в частности, следует принимать во внимание целесообразность обособления инвестиционной недвижимости, зафиксированную в пункте B6 «Основы для выводов» к МСФО (IAS) 40:

B6. Having reviewed the comment letters, the Board still believes that the characteristics of investment property differ sufficiently from the characteristics of owner-occupied property that there is a need for a separate Standard on investment property. In particular, the Board believes that information about the fair value of investment property, and about changes in its fair value, is highly relevant to users of financial statements¹.

Совет полагает, что обособление инвестиционной недвижимости от основных средств необходимо пользователям в связи со сравнительно большей ценностью информации о справедливой стоимости инвестиционной недвижимости по сравнению с основными средствами. Этой целесообразностью объясняются положения МСФО (IAS) 40 о различении недвижимости между инвестиционной и занимаемой владельцем, из которых по смыслу можно сделать также косвенный вывод о критериях самой недвижимости как таковой.

7. Инвестиционная недвижимость удерживается для получения арендной платы, или в целях получения выгоды от прироста стоимости, или одновременно того и другого. Следовательно, инвестиционная недвижимость генерирует денежные потоки в значительной степени независимо от других активов, удерживаемых организацией. Это отличает инвестиционную недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или оказание услуг (или использование недвижимости в административных целях) генерирует денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. К недвижимости, занимаемой владельцем, которая находится в собственности, применяется МСФО (IAS) 16 "Основные средства", а к недвижимости, занимаемой владельцем, которая удерживается арендатором в качестве актива в форме права пользования, применяется МСФО (IFRS) 16.

¹ Приводится в оригинальном тексте на английском языке в связи с отсутствием официального перевода «Основы для выводов» к МСФО (IAS) 40 на русский язык.

11. В некоторых случаях организация предоставляет дополнительные услуги арендаторам недвижимости, удерживаемой этой организацией. Организация рассматривает такую недвижимость как инвестиционную недвижимость, если эти услуги являются незначительными относительно соглашения в целом. Примером является случай, когда собственник офисного здания предоставляет арендаторам, занимающим это здание, услуги по охране и текущему обслуживанию.
12. В других случаях предоставляемые услуги являются значительными. Например, если организация имеет в собственности гостиницу и управляет ею, то услуги, предоставляемые постояльцам, являются значительными по отношению к соглашению в целом. Следовательно, гостиница, управляемая собственником, представляет собой недвижимость, занимаемую владельцем, а не инвестиционную недвижимость.
13. Иногда трудно определить, являются ли дополнительные услуги настолько значительными, что недвижимость не может квалифицироваться как инвестиционная недвижимость. Например, собственник гостиницы иногда передает выполнение некоторых функций третьей стороне по договору управления. Условия подобных договоров бывают самыми разными. В одном конце этого спектра собственник может занимать позицию, которая, по существу, является позицией пассивного инвестора. В другом конце этого спектра собственник может просто передать по договору аутсорсинга повседневные функции, сохранив при этом значительную подверженность колебаниям денежных потоков, генерируемых деятельностью гостиницы.
14. Чтобы определить, может ли объект недвижимости квалифицироваться как инвестиционная недвижимость, необходимо применить суждение. Организация разрабатывает критерии, чтобы иметь возможность применять такое суждение последовательно, в соответствии с определением инвестиционной недвижимости и соответствующим руководством, изложенным в пунктах 7 - 13. Пункт 75(с) требует, чтобы организация раскрывала такие критерии в тех случаях, когда классификация вызывает сложности.

Изложенная в этих пунктах аргументация акцентирует внимание на самостоятельности денежных потоков и подверженности организации колебаниям денежных потоков, генерируемых активом исходя из его характера. Вопрос этой подверженности ставится в отношении таких объектов, как гостиница, где характер экономических рисков и выгод пассивного владельца принципиально отличается от активного участника гостиничного бизнеса. Отсюда вытекает необходимость применять профессиональное суждение, оценивая значимость дополнительных услуг. Данная проблема неактуальна в отношении таких объектов, как оборудование, поскольку подверженность колебаниям денежных потоков, определяемая характером экономических рисков и выгод пассивного владельца, сдающего оборудование в операционную аренду, мало отличается от самостоятельного использования. В этом случае отсутствуют факторы, которые делали бы информацию о справедливой стоимости актива для пользователя отчетности более ценной в случае сдачи в аренду по сравнению с самостоятельным использованием. Именно этим объясняется ограничение сферы МСФО (IAS) 40 исключительно недвижимостью.

Таким образом, критерии отнесения объекта к недвижимости должны базироваться на актуальности дилеммы, решаемой в пунктах 7 – 15 МСФО (IAS) 40. Недвижимостью должны считаться те активы, для которых такая дилемма актуальна. Эта актуальность определяется различием характера экономических рисков и выгод для случая сдачи актива в операционную аренду по сравнению с его самостоятельным использованием. Схожесть рисков и выгод означает схожесть ценности информации о справедливой стоимости актива. Эта информация приобретает самостоятельную особую ценность в связи с передачей актива в аренду только в том случае, когда это обстоятельство способно поменять подверженность владельца колебаниям денежных потоков.

Также в рассматриваемом контексте следует принять во внимание изложенную в «Основе для выводов» аргументацию Совета по МСФО о целесообразности обособления недвижимости, предоставляемой в аренду, независимо от намерений ее продажи:

- B35.** Some commentators suggested that the definition of investment property should exclude property held for rentals, but not for capital appreciation. In their view, a fair value model may be appropriate for dealing activities, but is inappropriate where an entity has historically held rental property for many years and has no intention of selling it in the foreseeable future. They consider that holding property for long-term rental is a service activity and the assets used in that activity should be treated in the same way as assets used to support other service activities. In their view, holding an investment in property in such cases is similar to holding “held-to-maturity investments”, which are measured at amortised cost under IAS 39.
- B36.** In the Board’s view, the fair value model provides useful information about property held for rental, even if there is no immediate intention to sell the property. The economic performance of a property can be regarded as being made up of both rental income earned during the period (net of expenses) and changes in the value of future net rental income. The fair value of an investment property can be regarded as a market-based representation of the value of the future net rental income, regardless of whether the entity is likely to sell the property in the near future. Also, the Standard notes that fair value is determined without deducting costs of disposal—in other words, the use of the fair value model is not intended as a representation that a sale could, or should, be made in the near future.
- B37.** The classification of hotels and similar property was controversial throughout the project and commentators on E64 had mixed views on this subject. Some see hotels essentially as investments, while others see them essentially as operating properties. Some requested a detailed rule to specify whether hotels (and, perhaps, other categories of property, such as restaurants, bars and nursing homes) should be classified as investment property or as owner-occupied property.
- B38.** The Board concluded that it is preferable to distinguish investment property from owner-occupied property on the basis of general principles, rather than have arbitrary rules for specific classes of property. Also, it would inevitably be difficult to establish rigorous definitions of specific classes of property to be covered by such rules. Paragraphs 9–11 11–

13 of the Standard discuss cases such as hotels in the context of the general principles that apply when an entity provides ancillary services.

B39. Some commentators requested quantitative guidance (such as a percentage) to clarify whether an “insignificant portion” is owner-occupied (paragraph 8 10) and whether ancillary services are “significant” (paragraphs 9–11 11–13 of the Standard). As for similar cases in other Standards, the Board concluded that quantitative guidance would create arbitrary distinctions.

Приведенные рассуждения также базируются на ценности информации о справедливой стоимости актива. Совет решил не исключать из сферы стандарта передаваемые в аренду активы без намерений продажи, поскольку их справедливая стоимость служит индикатором потенциальных денежных потоков от сдачи в аренду также, как и в случае намерения продажи. В данной аргументации предполагается, что характер связанных с передаваемым в аренду активом рисков и выгод схож с предназначением актива для продажи, а не с самостоятельным использованием, то есть подверженность владельца колебаниям денежных потоков связана с рынком недвижимости, а не с рынком производимых с помощью актива продукции или услуг. Однако эта аргументация не применима к случаю, когда характер связанных с передаваемым в аренду активом рисков и выгод схож с его самостоятельным использованием. Информация о справедливой стоимости такого актива не обладает большей ценностью, чем информация о справедливой стоимости самостоятельно используемого основного средства.

Исходя из приведенных выше положений МСФО и основ для выводов формализация критериев обособления недвижимости должна базироваться на принципиальном отличии характера экономических рисков и выгод, обусловленных предоставлением актива в аренду, от характера экономических рисков и выгод, обусловленных самостоятельным использованием актива.

В 2014 году Совет по МСФО рассматривал вопрос уточнения сферы применения IAS 40 «Инвестиционная недвижимость» в части понятия недвижимость (IASB Agenda ref 12C Staff paper December 2014 IAS 40 “Investment Property: Accounting for a structure that appears to lack the physical characteristics of a building”). Отмечалось, что применяемый на практике критерий наличия стен и крыши приводит к неприменению стандарта к ряду объектов, аналогичных по характеру использования зданиям со стенами и крышей. Вопрос рассматривался на примере телекоммуникационных вышек. При этом подчеркивалась необходимость распространения решения на другие аналогичные объекты: рекламные щиты, склады, нефтяные резервуары, электростанции, стадионы, трубопроводы, оптоволоконные сети, опоры, солнечные электростанции, ветряные электростанции. Рассматривалось четыре варианта решения вопроса:

- (a) сохранить для инвестиционной недвижимости имеющееся ограничение землёю и зданиями;
- (b) расширить понятие инвестиционной недвижимости, включив в него любые недвижимые объекты, т.е. имеющие неизменяемую территориальную локацию;

- (с) расширить понятие инвестиционной недвижимости, включив в него любые нефинансовые объекты, денежные потоки от которых преимущественно зависят от их места расположения;
- (d) расширить понятие инвестиционной недвижимости, распространив его на все нефинансовые активы.

Обсуждение остановилось на этапе обмена мнениями. Каких-либо резолюций, решений принято не было. Была выражена необходимость дальнейшего изучения вопроса. Однако ввиду ограниченности ресурсов Фонда МСФО и приоритетности других тем вопрос в повестку органов Фонда МСФО больше не вносился. В результате по факту оказался реализованным первый вариант: по прошествии десяти лет формулировка стандарта осталась неизменной. При этом вопрос трактовки понятия “building” остается открытым, из-за чего различия в практике по-прежнему приводят к несопоставимости отчетности компаний.

ИЛЛЮСТРАТИВНЫЕ ПРИМЕРЫ

Пример 1. Автомастерская не считается недвижимостью.

Владелец оборудованной автомастерской использует её для сдачи в операционную аренду организациям и индивидуальным предпринимателям, оказывающим услуги автосервиса. Величина арендной платы обусловлена в основном составом и качеством оборудования мастерской. Мастерская расположена на участке относительно низкой стоимости, из-за чего стоимость оборудования значительно превышает стоимость помещения. Месторасположение мастерской не является значимым фактором размера арендной платы.

Владелец не относит рассматриваемый объект к недвижимости в целях бухгалтерского учета и соответственно классифицирует его как основное средство, так как предназначение такого объекта для сдачи в операционную аренду не является основанием для его переклассификации в инвестиционную недвижимость.

Пример 2. Автомастерская считается недвижимостью.

Владелец нежилого помещения использует его для сдачи в операционную аренду организациям и индивидуальным предпринимателям, оказывающим услуги технического характера. Текущим арендатором является организация, оказывающая услуги автосервиса с помощью собственного оборудования. Если следующий арендатор изъявит желание использовать помещение для оказания технических услуг иного рода, то владелец вряд ли будет возражать. Величина арендной платы обусловлена в основном месторасположением помещения и его площадью.

Владелец относит рассматриваемый объект к недвижимости в целях бухгалтерского учета и соответственно классифицирует его как инвестиционную недвижимость в связи с предназначением этого объекта для сдачи в операционную аренду.