

# МСФО 40

## «Инвестиционная собственность»

Выполнила Барна  
Ольга  
447 группа

2016г

**Инвестиционная собственность** - это недвижимое имущество, которым владеет организация (как собственник или арендатор по договору финансовой аренды) с целью сдачи в аренду или увеличения его стоимости, а не с целью использования в процессе производства и в административных целях, а также для продажи.

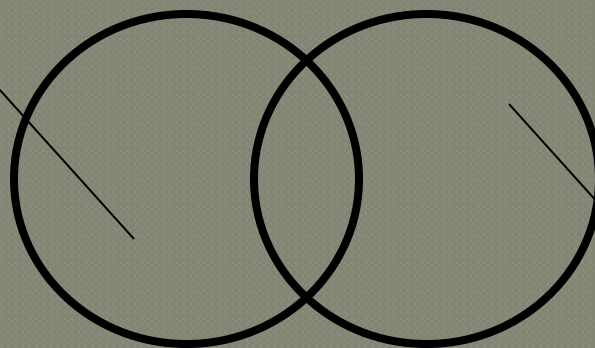
Чтобы квалифицировать актив как инвестиционную собственность, он должен одновременно удовлетворять совокупности критериев:

- юридическому (определяет основание владения или распоряжения активом);
- физическому (определяет принадлежность актива к объектам недвижимости);
- целевому (определяет цель использования актива).

В российской практике основные средства, которые предназначены исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование, учитываются в составе доходных вложений в материальные ценности.

## Счет 03 «Доходные вложения в материальные ценности»

Инвестиционная  
собственность



Доходные вложения в  
материальные  
ценности

Инвестиционная собственность признается в качестве актива только когда существует вероятность того, что она в будущем принесет

Первоначальная стоимость объекта инвестиционной собственности включает первоначальные затраты на приобретение и все напрямую связанные с приобретением расходы. Стоимость сооруженного объекта инвестиционной собственности определяется на момент завершения строительства или реконструкции. До момента завершения строительства для учета объекта применяется МСФО 16 «Основные средства».



Последующая оценка объекта инвестиционной собственности осуществляется одним из способов:

1. Учет по справедливой стоимости
2. Учет по фактическим затратам на приобретение

## **Учет по фактическим затратам на приобретение**

Инвестиционная собственность оценивается по фактической стоимости приобретения (себестоимости) за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения актива.

Организация, выбравшая данный вариант учёта, в обязательном порядке должна раскрывать информацию о справедливой стоимости актива в примечании к финансовой отчётности.

## Учет по справедливой стоимости

При учёте по справедливой стоимости приобретения организация после первоначального признания отражает объекты инвестиционной собственности по справедливой стоимости которая отражает состояние рыночных цен на отчетную дату.

При этом предполагается, что всегда существует возможность достоверно определить справедливую стоимость имущества. Если такая возможность в момент приобретения имущества отсутствует, то актив необходимо учитывать по первоначальной стоимости приобретения.

Прибыль (убытки) от изменения справедливой стоимости отражаются в отчете о прибылях и убытках в периоде их возникновения.

В процессе финансово-хозяйственной деятельности может потребоваться реклассификация инвестиционной собственности. Перевод объекта в инвестиционную собственность или вывод из ее состава осуществляется только в случае изменения способа его эксплуатации:



## Из инвестиционной собственности

- начало использования объекта в производственной деятельности - перевод объекта из инвестиционной собственности в состав основных средств;
- начало подготовки к продаже - перевод объекта из инвестиционной собственности в запасы.

## В инвестиционную собственность

- окончание использования в производственной деятельности - перевод объекта из основных средств в инвестиционную собственность;
- начало сдачи в операционную аренду - перевод объекта из запасов в инвестиционную собственность;
- окончание строительства или реконструкции - перевод объекта из собственности, находящейся в процессе строительства или реконструкции (основные средства), в инвестиционную собственность.

<b>Наименование</b>	<b>Объект</b>	<b>Правовое основание</b>	<b>Целевое назначение</b>
Основные средства	Материальные объекты, имеющие срок полезной службы более одного года	Собственность	Производство и (или) поставка товаров, работ, услуг, для административных целей
Инвестиционная собственность	Земельные участки, здания, часть зданий	Собственность, финансовая аренда (лизинг)	Передача в аренду и (или) получение дохода от повышения стоимости
Запасы	Материальные активы	Собственность	Использование в производственном процессе, продажа в ходе обычной операционной деятельности

При переводе объекта, учитываемого по справедливой стоимости, из инвестиционной собственности в другие виды активов, этот объект начинает учитываться в новом качестве по справедливой стоимости.