

## ОСОБЛИВОСТІ ВИЗНАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ В БАНКАХ УКРАЇНИ ВІДПОВІДНО ДО МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

### FEATURES OF RECOGNITION OF INVESTMENT PROPERTY IN BANKS OF UKRAINE IN ACCORDANCE WITH INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

Досліджено методичні засади визнання та відображення в обліку банків України інвестиційної нерухомості відповідно до Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 40 «Інвестиційна нерухомість» та Міжнародного стандарту фінансової звітності 16 «Оренда». У результаті проведеного дослідження виявлено, що питання визнання інвестиційної нерухомості в банках України відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності є малодослідженими як із теоретичного, так і з практичного погляду з урахуванням значних змін у методологічній базі за останні роки. У роботі виділено особливості визнання нерухомості у складі інвестиційної нерухомості залежно від способу отримання такої нерухомості (власна або отримана в оренду) шляхом розроблення дерева прийняття рішення щодо визнання інвестиційної нерухомості з числа нерухомості банку, яка належить йому на праві власності, та дерева прийняття рішення щодо визнання інвестиційної нерухомості в банках України зі складу активів із права користування.

**Ключові слова:** банк, інвестиційна нерухомість, визнання, актив із права користування, облік, міжнародні стандарти фінансової звітності.

инвестиционной недвижимости в соответствии с Международным стандартом бухгалтерского учета 40 «Инвестиционная недвижимость» и Международного стандарта финансовой отчетности 16 «Аренда». В результате проведенного исследования выявлено, что вопрос признания инвестиционной недвижимости в банках Украины в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности является малоисследованным как с теоретической, так и с практической точки зрения с учетом значительных изменений в методологической базе за последние годы. В работе выделены особенности признания недвижимости в составе инвестиционной недвижимости в зависимости от способа получения такой недвижимости (собственная или получена в аренду) путем разработки дерева принятия решения о признании инвестиционной недвижимости из числа недвижимости банка, принадлежащей ему на праве собственности, и дерева принятия решения о признании инвестиционной недвижимости в банках Украины из состава активов по праву пользования.

**Ключевые слова:** банк, инвестиционная недвижимость, признание, актив по праву пользования, учет, международные стандарты финансовой отчетности.

УДК 657.1

DOI: <https://doi.org/10.32843/infrastruct50-47>

**Сидоренко О.О.**

к.е.н., доцент,  
доцент кафедри бухгалтерського обліку,  
оподаткування та аудиту  
Національний університет  
«Чернігівська політехніка»

**Sidorenko Aleksandr**

Chernihiv Polytechnic National University

Исследованы методические основы призна-  
ния и отражения в учете банков Украины

*A bank is a financial institution of public interest and, therefore is obliged to keep records and produce financial statements in accordance with international financial reporting standards. January 1, 2019, the International Financial Reporting Standard 16 «Leases» came into force, which led not only to a new model of accounting for leases, but also to the update of other international financial reporting standards. Thus, significant changes were input to the International Accounting Standard 40 «Investment Property», in particular, the definition of «Investment property» has been clarified, and it has been allowed to include in the investment property the property, which is recognized as part of the assets on the right of use, provided if it meets the criteria for its recognition as investment property. All the above indicates the need for proper organization of accounting for investment property in terms of its correct identification (recognition) in financial statements. The main purpose of this paper is to study and improve the methodological principles of accounting for investment property in banks of Ukraine. The theoretical and methodological basis of the research are specific methods of cognition, including analysis and synthesis, abstraction, a graphic method and others. As a result of the study it was found that the issue of recognition of investment property in Ukrainian banks in accordance with international financial reporting standards is poorly studied, both from a theoretical and practical point of view, given significant changes in the methodological framework in recent years, and the recognition process itself requires professional judgement of an accountant and is quite time consuming. In this regard, within the paper, two decision-making trees for the recognition of investment property in accounting and reporting depending on the method of obtaining such property (own or leased) by developing a decision-making trees for the recognition of investment property from the bank's property, which belongs to it on the right of ownership, and a decision-making tree on the recognition of investment property in banks of Ukraine from the assets of the right of use, are developed.*

**Key words:** banks, investment, property, recognition, asset on the right of use, accounting, international financial reporting standards.

**Постановка проблеми.** Відповідно до пункту 2 «Порядку подання фінансової звітності», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28.02.2000 № 419, банки зобов'язані складати звітність за міжнародними стандартами фінансової звітності.

Водночас із 1 січня 2019 р. було введено в дію Міжнародний стандарт фінансової звітності 16 «Оренда», який не лише змінив порядок обліку в орендаря отриманих активів в оренду, а

й призвів до внесення значних змін в інші міжнародні стандарти фінансової звітності та бухгалтерського обліку. Зокрема, значні зміни були внесені до Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 40 «Інвестиційна нерухомість». Так, було уточнено визначення поняття «інвестиційна нерухомість» та дозволено в її складі визнавати нерухомість, яка обліковується у складі активів із права користування, змінено окремі методичні засади визнання та обліку інвестиційної нерухомості,

збільшилася кількість критеріїв, яким повинна відповісти інвестиційна нерухомість під час визнання. Сукупність указаних змін призвела до необхідності дослідження процесу визнання та обліку інвестиційної нерухомості в банках України та вказує на актуальність дослідження.

#### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Питання обліку в банках у цілому та інвестиційної нерухомості зокрема у різний час досліджували такі вчені: Л.М. Кіндрацька, О.Г. Коренева, Г.В. Корніюк, Н.Г. Маслак, Н.Г. Слав'янська [1–3] та ін., які досліджують: особливості обліку інвестиційної нерухомості в банківських установах; окремі питання їх оцінки та відображення у фінансовій звітності; методику відображення в обліку операцій з інвестиційною нерухомістю тощо.

Незважаючи на значний доробок зазначених вище науковців, питання щодо визнання інвестиційної нерухомості з урахуванням внесених змін до МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» та змін, пов'язаних із набранням чинності у січні 2019 р. МСФЗ 16 «Оренда», зокрема в частині визнання для цілей обліку у складі інвестиційної нерухомості, нерухомості зі складу активів з права користування, залишаються маловивченими.

**Постановка завдання.** Метою дослідження є вдосконалення методичних засад обліку інвестиційної нерухомості в банках України, а саме розроблення дерева прийняття рішення щодо визнання інвестиційної нерухомості з числа нерухомості банку, яка належить йому на праві власності, та дерева прийняття рішення щодо визнання інвестиційної нерухомості в банках України зі складу активів із права користування.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Методологічні засади обліку інвестиційної нерухомості в банках України визначено Міжнародним стандартом бухгалтерського обліку 40 «Інвестиційна нерухомість» [4].

Інвестиційна нерухомість – нерухомість (земля чи будівля, або частина будівлі, або те й інше), утримувана (власником або орендарем як актив із права користування) з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для: а) використання у виробництві або під час постачання товарів чи надання послуг, або для адміністративних цілей; б) продажу у ході звичайного ведення бізнесу [4].

Інвестиційна нерухомість, яка є власністю, визнається як актив тоді й лише тоді, коли: а) є ймовірність того, що суб'єкт господарювання отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані із цією інвестиційною нерухомістю; б) собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити [4].

Інвестиційна нерухомість, утримувана орендарем як актив із права користування, визнається відповідно до МСФЗ 16 [4].

Проведений аналіз МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» [4] та МСФЗ 16 «Оренда» [5] дав змогу зробити висновок про те, що порядок визнання нерухомості, яка належить на праві власності банку, та нерухомості, отриманої в оренду у складі інвестиційної нерухомості, не є однаковим.

Так, під час визнання інвестиційної нерухомості, що належить по праву власності банку, необхідно враховувати виключно вимоги МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість». Тоді як по нерухомості, отриманої в оренду, спочатку необхідно визначити, чи відповідає така нерухомість критеріям визнання її у складі активів із права користування згідно з МСФЗ 16 «Оренда», і лише після такого визнання перевіряти цю нерухомість на відповідність її критеріям визнання у складі інвестиційної нерухомості.

У результаті проведеного дослідження методологічних засад обліку, зазначених у МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» [4] та МСФЗ 16 «Оренда» [5], щодо критеріїв визнання інвестиційної нерухомості та активів із права користування нами було зроблено висновок, що кількість таких критеріїв є значною, що, відповідно, потребує професійного судження бухгалтера у процесі визнання нерухомості, а сам процес визнання є трудомістким.

У зв'язку із цим нами було розроблено дерево прийняття рішення щодо визнання інвестиційної нерухомості з числа нерухомості банку, яка належить йому на праві власності, яке наведено на рис. 1, та з урахуванням попереднього нашого дослідження [7] дерево прийняття рішення щодо визнання інвестиційної нерухомості в банках України зі складу активів із права користування, яке наведено на рис. 2.

Використання зазначених дерев прийняття рішень стосовно визнання інвестиційної нерухомості дасть змогу зменшити трудомісткість такого процесу, а також сприятиме точному та достовірному відображенню інформації про інвестиційну нерухомість у фінансовій звітності.

Відповідно до Плану рахунків бухгалтерського обліку банків України [6], затвердженого Постановою Правління Національного банку України від 11.09.2017 № 89, для обліку інвестиційної нерухомості та операцій із нею використовують субрахунки:

- 4410 «Інвестиційна нерухомість»;
- 4419 «Знос інвестиційної нерухомості»;
- 6394 «Дохід від переоцінки об'єктів інвестиційної нерухомості»;
- 7394 «Витрати від переоцінки об'єктів інвестиційної нерухомості» [6].

Указані рахунки використовуються незалежно від того, чи інвестиційна нерухомість є власною (належить на праві власності) чи є активом із права користування, що підтверджується п. п. 47 та 48 МСФЗ 16 «Оренда».

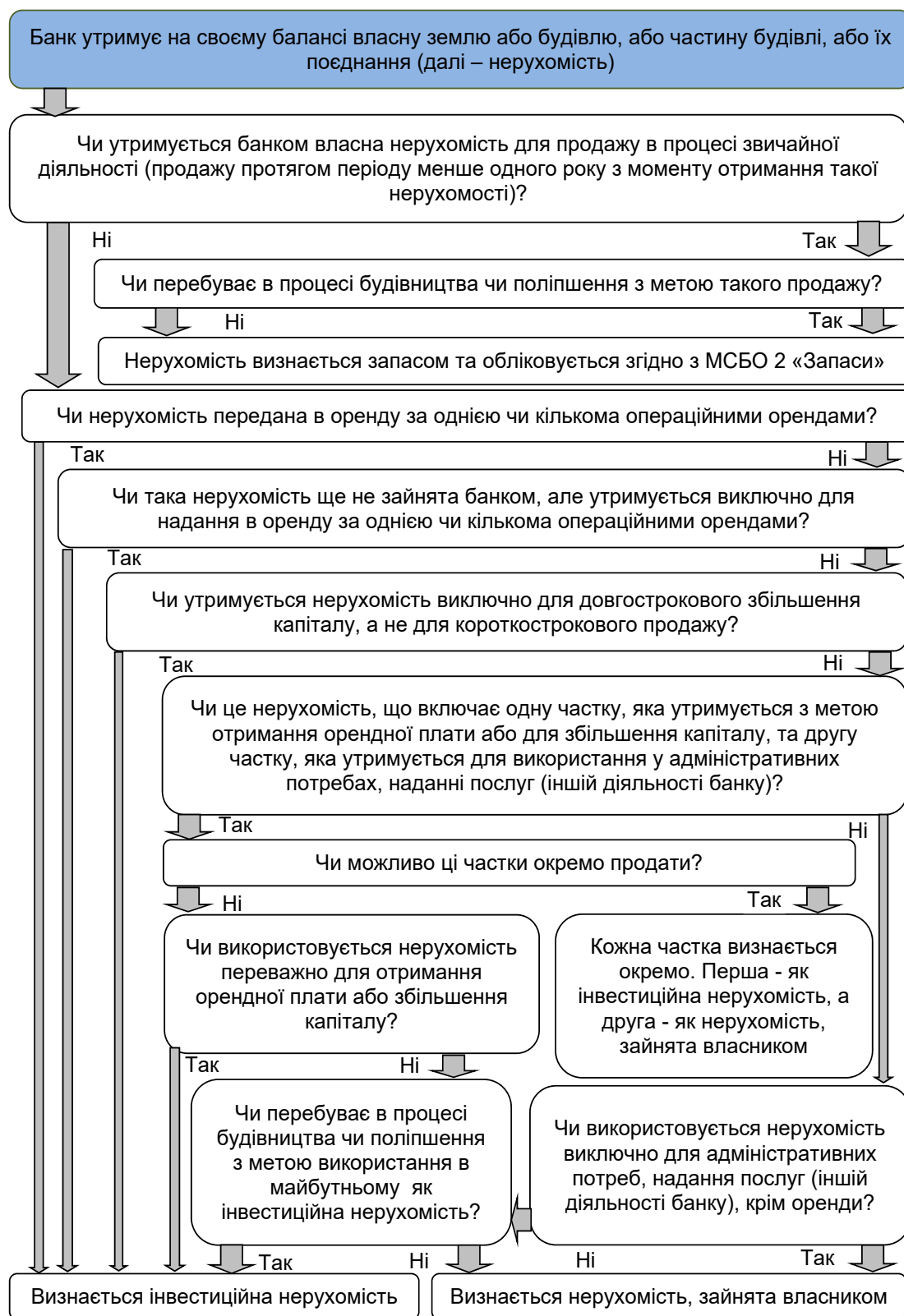


Рис. 1. Дерево прийняття рішення щодо визнання інвестиційної нерухомості в банках України

Джерело: власна розробка автора

Так, згідно з п. 47 МСФЗ 16 «Оренда», «орендар або подає у звіті про фінансовий стан, або розкриває у примітках активи з права користування окремо від інших активів. Якщо орендар не подає

активи з права користування окремо у звіті про фінансовий стан, то він: 1) включає активи з права користування у той самий рядок, у якому відповідні базові активи подавалися б, якби вони були



Рис. 2. Дерево прийняття рішення щодо визнання інвестиційної нерухомості в банках України зі складу активів із права користування

Джерело: власна розробка автора

власністю орендаря; та 2) розкриває інформацію про те, у які рядки звіту про фінансовий стан включені такі активи з права користування» [5].

Водночас, згідно з п. 48 МСФЗ 16 «Оренда», вище наведені вимоги «не застосовуються до активів із права користування, які відповідають

визначенню інвестиційної нерухомості та відображаються у звіті про фінансовий стан як інвестиційна нерухомість» [5].

**Висновки з проведеного дослідження.** У результаті проведеного дослідження виявлено, що питання визнання інвестиційної нерухомості в

банках України з урахуванням останніх змін у міжнародних стандартах фінансової звітності та міжнародних стандартах бухгалтерського обліку, методологічні засади яких впливають на процес такого визнання, зокрема МСФЗ 16 «Оренда» та МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» є маловивченими.

У процесі дослідження проаналізовано методологічні засади визнання інвестиційної нерухомості відповідно до МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» з урахуванням вимог МСФЗ 16 «Оренда» в частині нерухомості, визнаної у складі активів із права користування, та зроблено висновок про те, що порядок визнання нерухомості, яка належить на праві власності банку та нерухомості зі складу активів із права користування у складі інвестиційної нерухомості має значні відмінності, а сам процес визнання є трудомістким та потребує професійного судження бухгалтера.

У зв'язку із цим із метою полегшення процесу визнання інвестиційної нерухомості в банках України та забезпечення повного, достовірного та неупередженого відображення інформації про таку нерухомість у фінансовій звітності та поточному обліку в роботі нами було розроблено дерево прийняття рішення щодо визнання інвестиційної нерухомості з числа нерухомості банку, яка належить йому на праві власності, та дерево прийняття щодо визнання інвестиційної нерухомості в банках України зі складу активів із права користування.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Кіндрацька Л.М. Фінансовий та управлінський облік у банках : підручник. Київ : КНЕУ, 2008. 816 с.
2. Коренева О.Г., Маслак Н.Г., Слав'янська Н.Г. Облік у банках : підручник. Суми : Університетська книга, 2015. 668 с.
3. Корніюк Г.В. Особливості обліку інвестиційної нерухомості в банківських установах. *Економіка: теорія та практика*. 2014. № 2. С. 43–49.
4. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 40 «Інвестиційна нерухомість». *Офіційний сайт Міністерства фінансів України*. URL: [https://mof.gov.ua/storage/files/IAS%2040\\_ukr.pdf](https://mof.gov.ua/storage/files/IAS%2040_ukr.pdf) (дата звернення: 08.12.2020).
5. Міжнародний стандарт фінансової звітності 16 «Оренда». *Офіційний сайт Міністерства фінансів України*. URL: [https://mof.gov.ua/storage/files/IFRS16-ukr\\_AH-compressed-1.pdf](https://mof.gov.ua/storage/files/IFRS16-ukr_AH-compressed-1.pdf) (дата звернення: 08.12.2020).
6. План рахунків бухгалтерського обліку банків України, затверджений Постановою Правління Національного банку України від 11.09.2017 № 89. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/file/text/83/f469870n666.doc> (дата звернення: 08.12.2020).
7. Сидоренко О.О. Особливості визнання інвестиційної нерухомості, отриманої в оренду відповідно до МСФЗ. *Бухгалтерський облік, оподаткування, аналіз і аудит: сучасний стан, проблеми та перспективи розвитку* : VI Міжнародна науково-практична конференція, м. Чернігів, 27 листопада 2020 р. : тези доповідей. Чернігів : НУ «Чернігівська політехніка», 2020. С. 14–16.

#### REFERENCES:

1. Kindratska L.M. (2008) Finansovyi ta upravlinskyi oblik u bankakh [Financial and management accounting in banks]. Kyiv: KNEU. (in Ukrainian)
2. Korenieva O.H., Maslak N.H., Slavianska N.H. (2015) Oblik u bankakh [Accounting in banks]. Sumy: Universytetska knyha. (in Ukrainian)
3. Korniyuk H.V. (2014) Osoblyvosti obliku investytsiynoyi nerukhomosti v bankivsk'kykh ustanovakh [Features of accounting for investment real estate in banking institutions]. *Ekonomika: teoriya ta praktyka*, no. 2, pp. 43–49.
4. Mizhnarodnyy standart bukhhalters'koho obliku 40 «Investytsiyna nerukhomist'» [International Accounting Standard 40 «Investment Property»]. Available at: [https://mof.gov.ua/storage/files/IAS%2040\\_ukr.pdf](https://mof.gov.ua/storage/files/IAS%2040_ukr.pdf) (accessed 08 December 2020).
5. Mizhnarodnyy standart finansovoyi zvitnosti 16 «Orenda» [International Financial Reporting Standard 16 «Leases»]. Available at: [https://mof.gov.ua/storage/files/IFRS16-ukr\\_AH-compressed-1.pdf](https://mof.gov.ua/storage/files/IFRS16-ukr_AH-compressed-1.pdf) (accessed 08 December 2020).
6. Plan rakhunkiv bukhhalters'koho obliku bankiv Ukrainy [Plan accounts of banks of Ukraine]: Postanova Pravlinnia Natsionalnoho banku Ukrainy. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/file/text/83/f469870n666.doc> (accessed 08 December 2020).
7. Sidorenko O.O. (2020) Osoblyvosti vyznannya investytsiynoyi nerukhomosti, otrymanoyi v orendu vidpovidno do MSFZ. [Features of recognition of investment property leased in accordance with IFRS]. *Proceedings of the Bukhhalters'kyi oblik, opodatuvannya, analiz i audyt: suchasnyy stan, problemy ta perspektivy rozvytku* : VI Mizhnarodna naukovo-praktychna konferentsiya (Ukraine, Chernihiv, November 27, 2020), Chernihiv, Chernihiv Polytechnic National University, pp. 14–16.