ОЦЕНКА, ПРЕДСТАВЯНЕ И ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ЗЕМЯТА КАТО ИНВЕСТИЦИОНЕН ИМОТ

Доц. д-р Светлозар Стефанов
Икономически университет – Варна

LAND AS AN INVESTMENT PROPERTY

Assoc. Prof Dr Svetlozar Stefanov
University of Economics - Varna

DOI: <https://doi.org/10.36997/SLM2019.136>

Резюме

В настоящия доклад е направен опит да се разгледат проблемите на оценяването, представянето и оповестяването на земята като инвестиционен имот, по смисъла на международните счетоводни стандарти. Акцентът се поставя върху критериите за класифициране на земята като инвестиционен имот, както и на въпросите за първоначалното и последващо оценяване на тези имоти. Обърнато е необходимото внимание и на оповестяването на инвестиционните имоти в бележките към финансовите отчети.

Ключови думи: земя; инвестиционен имот; финансови отчети; модел на справедливата стойност; модел на цената на придобиване

JEL Класификация: M41

Abstract

This report attempts to address the issues of valuation, presentation and disclosure of land as an investment property within the meaning of International Accounting Standards. Emphasis is placed on the criteria for classifying land as investment property, as well as the questions for the initial and subsequent valuation of these properties. Due attention was also paid to the disclosure of investment property in the notes to the financial statements.

Keywords: land; investment property; financial statements; fair value model; cost model

JEL Classification: M41

Инвестиционните имоти представляват по-особена категория активи, които са в състояние сами да генерират парични потоци от наеми или увеличаване на стойността на капитала. Именно тази тяхна особеност, ги отличава от останалите имоти, които се притежават и/или контролират от предприятието. Отчитането, представянето и оповестяването на инвестиционните имоти, се извършва в съответствие с правилата, посочени в МСС 40 Инвестиционни имоти.

Като инвестиционни имоти следва да се представят земи и сгради (или части от тях), притежавани (държани) от собственика, респ. получателя по договор за финансов

лизинг, по-скоро за получаване на доходи от наем или увеличаване на стойността на капитала, отколкото за ползване в хода на нормалната стопанска дейност на предприятието. Следователно за класифицирането и представянето на имота като инвестиционен, съществено значение имат два фактора:

- Вида на актива;
- Предназначението на актива.

Фиг. 1. Обекти на счетоводството класифицирани като инвестиционни имоти и като имоти, ползвани от собственика

Област А: Имоти (земи и сгради), имащи материален характер и класифицирани като инвестиционни имоти.

Област Б: Имоти (земи и сгради), имащи материален характер и класифицирани като инвестиционни имоти или като имоти, ползвани от собственика в зависимост от предназначението им и начина по който се черпи икономическата изгода от ползването им.

Област В: имоти (земи и сгради), имащи материален характер и ползвани от собственика в нормалния ход на стопанската му дейност.

За целите на представянето им във финансовите отчети земите може да се класифицират по следния начин (фиг.2.)

Имайки предвид фигурата може да се установи, че в съответствие с МСС 40 Инвестиционни имоти като инвестиционен имот следва да се класифицира, представя и оповестява земя, която е предназначена за дългосрочно отдаване под аренда, както и такава, чието предназначение към момента на придобиването не е определено. За да се класифицира и представи във финансовите отчети дадена земя като инвестиционен имот, тя трябва да бъде в състояние да генерира самостоятелно парични потоци, независимо от другите активи, които предприятието притежава. При положение, че собственикът не е определил към момента на придобиване дали земята ще се ползва в хода на нормалната стопанска дейност или ще бъде продадена в близко бъдеще, то се приема, че земята е придобита и се притежава с цел дългосрочно увеличение на стойността на капитала.

Фиг.2. Класификация на земята за целите на представянето ѝ във финансовите отчети

При комплексното използване на дадена земя, тоест когато земята има смесено предназначение, част от нея се използва от собственика, а друга част се отдава дългосрочно под аренда, критерии за начина на представяне на този имот е възможността земята да се продаде на части. Ако съществува такава възможност (при земите, това е лесно изпълнимо), то частта от земята, която се ползва от собственика се представя като имоти, машини и съоръжения (по смисъла на МСС 16, с аналогично наименование), а онази част от имота, която се отдава дългосрочно под аренда, се представя като инвестиционен имот, по смисъла на МСС 40 Инвестиционни имоти.

Земята се признава като инвестиционен имот, когато едновременно са изпълнени следните изисквания:

1. Да съществува достатъчно голяма степен на вероятност, отдавайки земята дългосрочно под аренда предприятието, собственик да реализира икономическа изгода под формата на печалба и пари;

2. Стойността на земята да бъде достоверно измерима.

Обикновено първоначалната оценка на земята, класифицирана като инвестиционен имот е по цена на придобиване, включваща покупната цена и всички направени разходи за привеждане на земята в подходящ за ползване вид. Възможно е земята, класифицирана като инвестиционен имот да бъде придобита чрез покупка, при условията на разсрочено плащане. При тази хипотеза МСС 40 Инвестиционни имоти изисква цената на придобиване да се формира на база на първоначално договорената цена, като разликата между покупната цена и договорената сума с продавача следва да се представи като разсрочен лихвен разход за периода на разсроченото плащане. (Досев 2014). Например земеделски производител придобива земеделска земя с обща договорена стойност 120 000 лева, като в момента на покупката, покупката цена е 90 000 лева. Сумата ще бъде платена на предходния собственик в продължение на 5 години по 24 000 лева всяка година. Разликата между договорената стойност и покупната цена в момента на сделката се третира като разсрочен лихвен разход за периода на разсроченото плащане, С помощта на вътрешната норма на възвращаемост може да се определи ефективният лихвен процент, който в случая е 10%. Изчислението може да се извърши посредством функцията IRR на Microsoft Excel.

Таблица 1

Амортизационен план при ефективен лихвен % - 10%

Период	Плащане	Ефективен лихвен процент	Лихвен разход	Погасяване на главницата	Остатък от главницата
1	2	3	$4=(3 \times 6)$	$5=(2-4)$	6
първи	24000	10	9000	15000	90000
втори	24000	10	7500	16500	75000
трети	24000	10	5850	18150	58500
четвърти	24000	10	4035	19965	40350
пети	24000	10	3615	20385	20385
всичко	120000	x	30000	90000	x

Счетоводните статии, които следва да се съставят за придобиването на земята през отделните периоди са както следва:

Първи период

Д-т сметка 201 Земи – 15 000

Д-т сметка 621 Разходи за лихви 9 000

Кредит сметка 503 Разплащателна сметка в левове 24 000

Втори период

Д-т сметка 201 Земи – 16 500

Д-т сметка 621 Разходи за лихви 7 500

Кредит сметка 503 Разплащателна сметка в левове 24 000

През следващите години, счетоводните записвания са аналогични със съответните суми от амортизационния план.

По отношение на оценяването на земите, класифицирани и представяни като инвестиционни имоти след първоначалното им признаване, предприятието трябва да избере един от двата възможно подхода, а именно моделът на справедливата стойност и моделът на цената на придобиване или себестойност (фиг. 3)

Фиг. 3 Модели за последващо оценяване на инвестиционните имоти

Моделът на справедливата стойност изисква, всички инвестиционни имоти на предприятието да се представят във финансовите отчети по справедливата им стойност към края на отчетния период, като възникващите преоценъчни разлики се представят в отчета като текущи финансови приходи или текущи финансови разходи. МСС 40 Инвестиционни имоти не допуска преоценъчните разлики да се представят като елемент на собствения капитал, тоест да се създава резерв от последваща оценка на инвестиционните имоти.

Възприемайки модела цена на придобиване, предприятието следва да представя, във финансовите отчети, всички земи, класифицирани като инвестиционни имоти по първоначална стойност, намалена със сумата на натрупаната загуба от обезценка.

Промяната на модела за последващо оценяване на инвестиционните имоти се разглежда като промяна на счетоводната политика. Предприятието следва да промени модела за последващо оценяване на инвестиционните имоти, ако съществуват доказателства, че промяната на модела, ще доведе до по-достоверно представяне на имотите на предприятието във финансовите отчети. В този смисъл, по-вероятно е предприятието да премине от модела на цената на придобиване към модела на справедливата стойност, с цел да представи своите имоти по актуална оценка към датата на изготвянето на отчета.

Както вече беше посочено, един от основните критерии за представянето на имота като инвестиционен е неговото предназначение. При промяната на предназначението на имота, последният следва да бъде прекласифициран. В това отношение съществуват следните възможности (таблица 2).

При прекласифицирането на имотите, от инвестиционни имоти, за които е избран модела на справедливата стойност, в имоти, ползвани от собствените, като оценка на имота, след прекласификацията, следва да се определи неговата справедлива стойност. Следователно към датата на прекласификацията, имота следва да се преоцени по неговата справедлива стойност, която може да се различава от последната справедлива стойност на имота, определена преди прекласифицирането. Когато се прекласифицира инвестиционен имот, за който е бил избран модела на цената на придобиване, в имот, ползван от собственика, преоценка не се извършва. След прекласифицирането му имотът се оценява по балансова стойност, получена при отчитането му като инвестиционен имот и след прекласифицирането, се представя във финансовите отчети по неговата отчетна стойност.

Таблица 2

Прекласифициране на имотите на предприятието

№	Обяснение на стопанската операция	Направление на прекласификация
1	Собственикът започва да използва земята в нормалния ход на стопанската дейност	Земята се прекласифицира от инвестиционен имот, в имот, ползван от собственика
2	Собственикът преустановява използването на земята в нормални ход на стопанската дейност и го предоставя за ползване на трето лице	Земята се прекласифицира от имот, ползван от собственика, в инвестиционен имот
3	Земя, държана за продажба се предоставя на трето лице по договор за оперативен лизинг	Земята се прекласифицира от имот, държан за продажба, отчитан по МСС 2 Материални запаси, в инвестиционен имот

Ако се прекласифицира имот, ползван от собственика, в инвестиционен имот, първоначалната оценка на инвестиционния имот, зависи от модела, който ще бъде възприет, за неговото последващо оценяване. Ако след първоначалното признаване, имотът ще се представя по модела на справедливата стойност, то към датата на прекласификацията следва да се извърши преоценка на имота по справедлива стойност. Като разликата от преоценката, ще се представи по реда на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения. Ако след първоначалното признаване, имотът ще бъде представян по цена на придобиване, на датата на прекласификацията не следва да се променя оценката на имота. Последният продължава да се отчита по балансова стойност, получена преди прекласифицирането му и по тази стойност се представя във финансовите отчети.

При прекласифициране на имот, който до момента на прекласификацията е бил представян като материален запас, в инвестиционен имот, който след първоначалното представяне, ще бъде представян по справедлива стойност, то на датата на прекласификацията, имотът следва да се преоцени по справедлива стойност, като преоценъчната разлика следва да се представи като текущи приходи или разходи в отчета за всеобхватния доход.

Инвестиционните имоти се отписват при изваждане от употреба, продажба,

предоставяне по договор за финансов лизинг или други причини. Приходите и разходите, възникващи при отписването на актива се отчитат като текущи приходи и разходи и намират отражение в отчета за всеобхватния доход.

Инвестиционните имоти се представят в отчета за финансовото състояние като дългосрочни финансови активи по справедлива стойност или по балансова стойност, в зависимост от избрания модел за последващото им оценяване. В отчета за всеобхватния доход, намират отражение всички приходи и разходи (печалби или загуби), възникнали от използването на имота (приходи или разходи, възникнали при преоценяването на актива, начислени амортизации, обезценка и др.).

В приложението към годишните финансови отчети следва да се оповести информация за:

- критериите, които предприятието прилага при разграничаването на имотите, като имоти, ползвани от собственика и инвестиционни имоти;
- методиката за определяне на справедливата стойност на имотите;
- доходите, получени от използването на имотите, предоставени на трето лице, по договор за оперативен лизинг;
- възприетия модел за последващо оценяване на инвестиционните имоти и др.

Използвана литература:

1. Досев, Хр. (2014). Инвестиционните имоти и тяхното представяне в годишните финансови отчети, изготвени на база НСФОМСП (МСФО). Списание ИДЕС 8, 1-14

Информация за контакт с автора:

Доц. д-р Светлозар Стефанов

Икономически университет – Варна

Катедра „Счетоводна отчетност“

e-mail: svetstefanov@ue-varna.bg