



ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ И СПЕЦИФИКИ ПРИ ТЯХНОТО ОТЧИТАНЕ В СЪОТВЕТСТВИЕ С МСС 40 ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Кирил Иванов Лучков

Магистър по счетоводство и одит

Магистър по финансов мениджмънт

Ключови думи:	Резюме
Сграда	<p>Инвестиционният имот е особен счетоводен обект, държан от предприятието за получаване на доходи от правото на собственост, а не от физическото му използване. В МСС 40 Инвестиционни имоти се допуска съществуването на така наречените многофункционални имоти, при които едната част се използва за получаване на доходи от наем, а другата част обслужва администрацията и управлението. Инвестиционният имот се признава във финансовия отчет, ако съществува вероятност той да носи бъдещи икономически изгоди на предприятието и неговата цена на придобиване може да бъде достоверно определена. Предприятието избира модела на справедливата стойност или модела на цената на придобиване като база за последваща оценка, която следва да се прилага към всички инвестиционни имоти. Трансферите между инвестиционни имоти, ползвани от собственика имоти и материални запаси са възможни само ако възникне промяна в използването на имота. Инвестиционният имот се отписва от имущественото състояние на предприятието при продажба, встъпване във финансов лизинг, ликвидация, бракуване и др. В приложенията към годишните финансови отчети предприятието оповестява информация за всички свои инвестиционни имоти, която съдържа: критерии за класификация и разграничаване, прилагани модели за последваща оценка, използвани услуги на независим оценител и др.</p>
Земя	
Инвестиционен имот	
Модел на справедливата стойност	
Модел на цената на придобиване	
Признаване и първоначална оценка	
Последващо оценяване	
Прехвърляния към и от инвестиционен имот	
Представяне и оповестяване	

В съвременните условия информацията за инвестиционните имоти е много актуална за потребителите на финансовите отчети. Това е резултат от промяна на инвестиционната култура на предприятията и развитието на пазара за недвижими имоти.

Статията има за цел да разгледа, чрез обобщаване на теоретични и методологични постановки, същността и класификацията на инвестиционните имоти, критериите за първоначално признаване и последващо оценяване, промяна на функционалното предназначение,

представяне и оповестяване във финансовите отчети. Разгледаните въпроси са изцяло съобразени с международното законодателство, по-конкретно те са в съответствие с неспециализирания за индустрията МСС 40 *Инвестиционни имоти*.

Икономическа същност на инвестиционния имот

За изясняване на икономическата същност на инвестиционния имот е необходимо първоначално да определим какво е това инвестиция. Някои автори¹ дефинират инвестицията като дългосрочно вложение на парични средства или капитал за придобиване на финансови инструменти или други активи с цел да се постигнат печелившо възвръщане във формата на лихва, друг доход или повишаване на стойността на инструмента. В съвременните условия, за да получат печалба, компаниите често прибягват към инвестиране на свободните си парични ресурси в недвижими имоти.

В МСС 40 *Инвестиционни имоти* е дефинирано, че инвестиционният имот представлява земя или сграда (или част от земя или сграда), държан от собственика (или лизингополучателя като актив с право на ползване), по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала отколкото за използване при производството или доставката на стоки или услуги, за административни цели или с цел продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

По своето предназначение инвестициите в недвижими имоти са вид „пасивна“ инвестиция, която се различава от активно управляемите имоти. Това ни дава основание да твърдим, че инвестиционният имот е в състояние да генерира парични потоци, независимо от останалите активно управляеми активи, притежавани или собственост на дружеството. Разбира се, този особен вид актив не се среща често в имущественото състояние на предприятията. Поради тази причина например инвестиционните имоти представляват значително перо в отчета за финансовото състояние на инвеститорите в имоти. Освен това те съставляват голяма част от имущественото състояние на акционерните дружества, които осъществяват своята дейност съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел².

Логично би било да определим МСС 40 *Инвестиционни имоти* като неспециализиран за индустрията стандарт, тъй като той не се ограничава само до предприятията, които осъществяват своята дейност в сектора на недвижимите имоти. Или без значение кой е субектът, от една страна, и каква е неговата стопанска дейност, от друга страна, неговото имущество може да попадне в обхвата на настоящия стандарт. Единственото условие за попадане в обхвата на МСС 40 *Инвестиционни имоти* е предприятието да е възприело МСС/МСФО като база за

¹ Sullivan, A. Sheffrin, S. (2003) *Economics: Principles in action*. Upper Saddle River, New Jersey, Pearson Prentice Hall, pp. 271.

² Този закон урежда отношенията, свързани със секюритизацията на недвижими имоти и вземания посредством дружества, получили лиценз за извършване на дейност като дружества със специална инвестиционна цел, както и учредяването, дейността и прекратяването им.

изготвяне на своите ГФО.

Обхват и идентификация

По презумпция всяко едно предприятие отчита своите недвижими имоти (земи и сгради), които използва за целите на своята независима икономическа дейност, като дълготрайни материални активи, въпреки че от факта, че същите са отчетени по счетоводни сметки, по които предприятието отчита останалите свои дълготрайни активи. Спазвайки обаче изискванията на счетоводното законодателство, в определени случаи тези недвижими имоти не следва да се докладват и представят във финансовите отчети като дълготрайни материални активи (нетекущи активи), а именно като инвестиционни имоти поради специфичната им употреба от страна на техния собственик/наемател по финансов лизинг.³ Следователно имотите на всяко предприятие следва да се класифицират според тяхното предполагаемо функционално предназначение.

МСС 40 *Инвестиционни имоти* дава конкретни примери за инвестиционни имоти, които попадат в обхвата на стандарта, и представя примери за такива, които не се третират като инвестиционни имоти и следователно са извън обхвата на стандарта.

Табл. № 1 Примери за инвестиционни имоти

В обхвата на параграф 8 от МСС 40 <i>Инвестиционни имоти</i>	Извън обхвата на параграф 9 МСС 40 <i>Инвестиционни имоти</i>
- земя, притежавана с цел дългосрочно увеличаване на капитала, а не с цел краткосрочна продажба в хода на обичайната дейност;	- имот, притежаван за продажба в хода на обичайната дейност или в процес на строителство или разработване за такава продажба (в обхвата на МСС 2 <i>Материални запаси</i>);
- земя, притежавана за неопределено понастоящем бъдещо използване;	- имот, който се изгражда или разработва от името на трета страна (в обхвата на МСС 11 <i>Договори за строителство</i>);
- сграда, притежавана от отчитащото се предприятие (или държана от отчитащото се предприятие на финансов лизинг) и отдадена по един или повече оперативни лизинга;	- ползван от собственика имот (в обхвата на МСС 16 <i>Имоти, машини, съоръжения и оборудване</i>);
- сграда, която не се ползва, но се притежава, за да бъде отдадена на един или повече оперативни лизинга	- имот, който се изгражда или разработва за бъдещо използване като инвестиционен имот

³Досев, Х. Инвестиционните имоти и тяхното представяне в годишните финансови отчети, изготвени на база НСФОМСП (МСФО), сп. „ИДЕС“, бр. 8, 2014, стр. 2.

Пример: През текущата година предприятие „X“ изгражда жилищен имот с ясно намерение след това същият да бъде продаден. Известно е, че в миналото предприятие „X“ е изграждал редовно жилищни имоти, които са били продавани непосредствено след тяхното завършване. С цел да увеличи шансовете си за продажба предприятие „X“ взема решение да предостави някои от апартаментите за пребиваване веднага след тяхното завършване. Наемателите се нанасят в жилищния имот преди той да бъде завършен и готов за бъдещо използване. Възниква въпросът как предприятие „X“ следва да класифицира имота в отчета за финансовото състояние.

Първо: Предприятие „X“ трябва да класифицира имота като материален запас по смисъла на МСС 2 *Материални запаси*, тъй като това съответства на стратегия за бъдещата продажба на актива. Решението за предоставяне на апартаменти за пребиваване е свързано с намерението на предприятие „X“ да увеличи шансовете си за продажба на жилищния имот, а не за дългосрочно генериране на доходи от наем. Освен това жилищният имот не се притежава с цел увеличаване на капитала на дружеството.

Второ: През текущата година намерението на предприятие „X“ да продаде имота, веднага след неговото завършване, остава непроменено. В този случай имотът, който е в процес на изграждане, не отговаря на определението за инвестиционен имот, тоест не попада в обхвата на параграф 9а от МСС 40 *Инвестиционни имоти*.

Класификация на имот като инвестиционен имот или като използван от собственика имот

Възниква необходимостта от адекватна преценка дали даден имот следва да се класифицира като инвестиционен или като ползван от собственика ⁴ в рамките на обичайната икономическа дейност. Постановките на МСС 40 *Инвестиционни имоти* в тази връзка са сравнително общи и не представят идентични правила за класификация на конкретни класове имоти. Тъй като идентифицирането на конкретни класове имоти е трудно, преценката на предприятието дали даден имот е инвестиционен, или се ползва от своя собственик, е важен фактор в справянето с противоречиви класификации.

В повечето случаи е сравнително лесно да разграничим инвестиционните имоти от имотите, използвани от собственика в неговата независима икономическа дейност. От друга страна, класификацията на даден имот като инвестиционен или като ползван от собственика може съществено да се различава в консолидирания и индивидуалния финансов отчет. Това е така, защото индивидуалният

⁴ Използван от собственика имот е имотът, държан (от собственика или от лизингополучателя като актив с право на ползване) за използване при производството или доставката на стоки или услуги или за административни цели. За използваните от собственика имоти, държани от собственика, се прилага МСС 16 *Имоти, машини, съоръжения и оборудване*, а за използваните от собственика имоти, държани от лизингополучателя като актив с право на ползване — МСФО 16 *Лизинг*.

финансов отчет представя имуществото, финансовия резултат, движението в паричните потоци и промените в собствения капитал на предприятие, независимо от това дали то е предприятие от група. А идеята на консолидирания финансов отчет, който се съставя от предприятието майка, е да представи цялостното имуществено и финансово състояние на група предприятия. По разбираеми причини могат да съществуват определени различия между индивидуалната счетоводна политика на дъщерното дружество и счетоводната политика на дружеството майка. Понякога в счетоводната практика възникват дискуссионни въпроси, които правят класификацията на един имот като инвестиционен или като ползван от собственика не толкова очевидна и лесна.

Параграф 10 от МСС 40 *Инвестиционни имоти* допуска възможността за съществуването на така наречените многофункционални имоти. По принцип една част от тях се използва за получаване на доходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, а другата обслужва производствени или административни цели на дружеството. Интересното в случая е, че многофункционалните имоти попадат в обхвата на два стандарта. Следователно частта от недвижимите имоти (земи или сгради), които се използват в дейността на предприятието, попадат в регулацията на МСС 16 *Имоти, машини, съоръжения и оборудване*, а тези, отдадени под наем, следват реда на МСС 40 *Инвестиционни имоти*. Разграничаването на многофункционалните имоти от всички останали е въпрос на професионална преценка, от една страна, а от друга страна, то зависи от адекватната счетоводна политика, в която са заложили определени разграничими критерии.

В случай че отделни части могат да бъдат продадени поотделно (или отдадени на финансов лизинг), то предприятието следва да ги осчетоводява отделно. Все пак, ако частите не могат да бъдат продадени поотделно, имотът се счита за инвестиционен, при условие че незначителна част от него е държана от предприятието за бизнес ползване (тоест за производствени или административни цели). При тази хипотеза, пример може да бъде търговска сграда, чиито собственик (наемодател) отдава под наем офиси на наематели и същевременно държи свой офис за целите на управлението и администрирането на сградата.

По смисъла на МСС 8 *Счетоводна политика, промени в счетоводните оценки и грешки* всяко предприятие следва да възприеме в счетоводната си политика критерии за оценка и последваща класификация на неделими на части имоти с различно функционално предназначение. Много е важно тези критерии да бъдат коректно и изчерпателно пояснени в счетоводната политика на предприятието.

Пример: *Предприятие „У“ е собственик на сграда, която е разделена на две части. Известно е, че частта, ползвана от предприятието, е със справедлива стойност – 1 000 000 лв., а другата част, която се отдава под наем, е със справедлива стойност 4 000 000 лв. Общата*

справедлива стойност на цялата сграда съответно е 5 000 000 лв. Практически не е възможно двете части да бъдат разграничени и отделени поради факта, че на всеки етаж от сградата има помещения, които се отдават под наем, и такива, които се използват в дейността на предприятието. В своята счетоводна политика предприятие „У“ е възприело, че значителната част от сградата е не повече от 65% от стойността на цялата сграда. Възниква въпросът как следва да идентифицираме дали имотът е инвестиционен, или ползван от собственика.

Необходимо е да определим в процент относителния дял на всяка от двете части. Следователно относителният дял на ползваната част от собственика е 20%⁵, а относителният дял за отдаваната под наем част от имота възлиза на 80%⁶. Примерът показва, че собственикът на сградата използва само незначителната част от актива. При това положение, в унисон с МСС 40 *Инвестиционни имоти* и възприетата счетоводна политика, имотът може да бъде класифициран като инвестиционен.

В МСС 40 *Инвестиционни имоти* няма критерии за това какво се включва в понятието „незначителна част“ спрямо функционалното предназначение на имота. Отговорността пада върху собственика на имота, който трябва да вземе решение какво точно да включи като съдържание в понятието „значителна част“. Тук е моментът да споделим колко е важно предприятията в своята счетоводна политика подробно да пояснят смисъла на понятията „значителен“, респективно „незначителен“. Разбира се, необходимо е първоначално предприятието да избере подходяща база, чрез която да определи значимостта на отделните части. Например подходяща база може да бъде справедливата цена на сградата (респективно земята), площта на частта, отдавана под наем, и тази, която се ползва от предприятието и др. Всъщност не е изключено предприятието да избере като база за определяне на значимостта на отделните части размера на получените икономически ползи, които генерира всяка част. Проблем би било в стойностно изражение да се определят икономическите ползи за частта, която обслужва администрацията и управлението. Въпрос на професионална преценка е предприятието в своята счетоводна политика да възприеме определен процент на значимост спрямо избраната база. Например в своята счетоводна политика предприятието може да възприеме, че значителната част от сградата (респективно земята) е повече от 50% от избраната база. Аналогично са възможни и други решения – например да се приеме, че значителна част от базата е 70% и т.н.

В определени случаи предприятието предоставя спомагателни услуги на лизингополучателите на имот, притежаван от предприятието. Предприятието третира такъв имот като инвестиционен имот, ако услугите са незначителен компонент на споразумението като цяло. Един пример може да бъде, когато собственикът на сграда с офиси предоставя на лизингополучателите, които обитават сградата, услуги по

⁵ $(1\,000\,000 / 5\,000\,000) \times 100 = 20\%$

⁶ $(4\,000\,000 / 5\,000\,000) \times 100 = 80\%$

охрана и поддръжка.⁷

В контекста на МСС 40 *Инвестиционни имоти*, ако предоставената услуга е сравнително съществен компонент от споразумението, тогава инвестиционният имот следва да се третира като ползван от собственика имот. Например предприятие, което притежава и управлява хотел и същевременно предоставя услуги на гостите на хотела, няма да има основание да твърди, че това е инвестиционен имот. Хотелът носи икономическа изгода на своя собственик, който на практика се явява активен инвеститор с основен предмет на дейност предоставяне на хотелски услуги. По-скоро тази инвестиция ще бъде класифицирана като ползван от собственика имот по смисъла на МСС 16 *Имоти, машини, съоръжения и оборудване*, отколкото като инвестиционен имот. Ако обаче собственикът на хотела с договор за управление прехвърли на трето лице всички рискове и ползи, които генерира хотелският бизнес, то тогава по смисъла на МСС 40 *Инвестиционни имоти* сградата се класифицира като инвестиционен имот. В тази хипотеза собственикът на хотела влиза в ролята на пасивен инвеститор, който по силата на договора за управление получава постоянен и гарантиран доход под формата на наем.

Признаване и първоначална оценка

Параграфи 16-29 от МСС 40 *Инвестиционни имоти* разглеждат критериите, свързани с първоначалното признаване и оценяване на инвестиционните имоти. Може да се твърди, че тези критерии следват и се позовават на общите принципни постановки за първоначално признаване и оценка на активите на предприятието, подробно разгледани в МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения*. Аналогично те следват и логиката на МСФО 16 *Лизинг*, когато даден инвестиционен имот е държан от лизингополучателя като актив с право на ползване.

В параграф 16 на МСС 40 *Инвестиционни имоти* ясно е регламентирано кога за първи път се признава един имот като инвестиционен. Един инвестиционен имот се признава като актив във финансовия отчет на предприятие само ако са изпълнени едновременно следните две условия:

- 1) съществува вероятност предприятието да получи бъдещите икономически изгоди, които генерира от инвестиционния имот (тоест, за да определи какъв е потокът на бъдещите икономически ползи, е необходимо да оцени степента на сигурност чрез наличната информация от първоначалното признаване на актива);
- 2) цената на придобиване на инвестиционния имот може да бъде оценена достоверно (тоест може сравнително точно да се определи каква е цената на разменната сделка, доказана чрез покупката, респективно придобиването на актива).

⁷ Параграф 11 от МСС 40 *Инвестиционни имоти*.

Тези две условия за признаване се прилагат към всички разходи за инвестиционни имоти (напр. първоначално направени разходи за придобиване на инвестиционен имот и последващи разходи във връзка с обслужването му). Признаването на разходите е възможно в момента на тяхното извършване, а по принцип това е моментът, когато инвестиционният имотът е придобит или е изграден от самото предприятие.

Възниква въпросът дали МСС 40 *Инвестиционни имоти* е изчерпателен за вида на доказателствата, които се отнасят до първоначалното признаване на инвестиционния имот. По презумпция ръководството на предприятието е изцяло отговорно за предоставяне на подкрепящи доказателства. Разбира се, тези доказателства не следва да отразяват само намеренията на ръководството, тъй като те нямат доказателствена сила. Например подробна прогноза за получаване паричните потоци от инвестиционен имот, който е отдаден под наем след неговото придобиване, е достатъчна като доказателство в подкрепа на намерението на мениджмънта за бъдещото разпореждане с имота.

След първоначалното признаване могат да се понесат допълнителни разходи във връзка с имота, които увеличават бъдещите икономически изгоди над първоначално предвидените – тези разходи се капитализират към стойността на имота.⁸ Ако възможността на собственика за получаване на бъдещи икономически ползи, които генерира инвестиционният имот, е малко вероятна, то тогава възникналите разходи не следва да се капитализират в стойността на имота, а да бъдат отчетени като текущи.

Един инвестиционен имот може да бъде отчетен счетоводно едва след като той бъде първоначално оценен. Първоначалната оценка на инвестиционния имот е еквивалент на неговата цена на придобиване, която включва различни компоненти:

Табл. №.2. Компоненти на цената на придобиване

В цената на придобиване се включват:	В цената на придобиване не се включват:
1) покупна цена; 2) разходи по придобиването като: - професионални хонорари за правни услуги; - данъци във връзка с прехвърляне на собствеността на имота; - нотариални такси; - други разходи по сделката	1) разходите за пускане в експлоатация на инвестиционния имот (освен ако те са необходими, за да приведат имота в работното му състояние, предвидено от ръководството); 2) първоначалните оперативни загуби, понесени преди инвестиционният имот да достигне планираното ниво на заетост; 3) необичайно големи количества бракуван материал, труд или други ресурси в строителството или разработването на имота

⁸ Дурин, С., Д. Дурина. Счетоводство на предприятието, изд. ФорКом, София, 2017, стр. 166.

При положение че плащането на инвестиционен имот е отложено във времето, то неговата цена на придобиване се явява еквивалент на цената, която би следвало да се плати в брой (тоест покупната цена). Всъщност всяко превишение, което представлява разликата между покупната цена и общата сума на плащанията, се признава като разход за лихви през целия срок на разсроченото плащане. При условията на отсрочено плащане, ако цената на придобиване включва лихви, то признаването на актива като инвестиционен имот не следва да съдържа лихви. Но в случай че той отговаря на определението за квалифициран актив по смисъла на МСС 23 *Разходи по заеми*, е необходимо капитализиране на разходите за лихви в стойността на инвестиционния имот.

Последващо оценяване на инвестиционни имоти

Параграф 30 от МСС 40 *Инвестиционни имоти* ясно заявява, че предприятието избира или модела на справедливата стойност, или модела на цената на придобиване като своя счетоводна политика. Избраният модел за последващо оценяване се прилага към всички инвестиционни имоти. Това лишава предприятието от възможността да прилага избран модел за последващо оценяване спрямо един инвестиционен имот и друг модел спрямо други инвестиционни имоти.

В МСС/МСФО се насърчава използването на модела на справедливата стойност поради обстоятелството, че той се определя като по-надежден и по-достоверен за докладване и оценка на отчетните обекти. Виждането е, че се акцентира върху ефективността на модела на справедливата стойност, тъй като той позволява по-подходящото представяне на инвестиционните имоти във финансовите отчети на дружествата в сравнение с модела на цената на придобиване. Въпреки философията на МСС/МСФО в подкрепа на модела на справедливата стойност това не лишава предприятието от право на избор, например да възприеме модела на цената на придобиване. Разбира се, последващата промяната на счетоводната политика в посока на възприемане на модела на цената на придобиване не би следвало да се счита за по-ефективна или по-уместна в представянето на инвестиционните имоти във финансовите отчети на дружеството. По този въпрос някои автори споделят друго виждане, а именно⁹: „независимо от това кой модел ще избере предприятието за отчитане на инвестиционните имоти, въпросът, който трябва да намери отговор, е може ли чрез съответния модел да се определи обективно точната му стойност.”

Съгласно модела на цена на придобиване инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с разходите за амортизация и с натрупаната загуба от обезценка (с изключение на имотите, които отговарят на критериите да бъдат класифицирани като държани за продажба по смисъла на МСФО 5 *Нетекучи активи, държани за продажба и преустановени дейности*). Задължително условие е най-

⁹ Монева, И. Някои виждания относно оценяване на инвестиционни имоти. Стратегически насоки в бизнеса през 21 век и качеството на висшето образование. Сборник научни трудове. Седма международна научно-приложна конференция, Варна, 2008, стр. 147.

малко веднъж годишно към датата на съставянето на ГФО да се прави тест за обезценка.

Ако съществува ясно доказателство, че справедливата стойност не може да бъде достоверно определена (напр. когато пазарът на сравними имоти е неактивен), то тогава се препоръчва използването на модела на цената на придобиване като допустим подход за последващо оценяване. Съгласно МСС 40 *Инвестиционни имоти* остатъчната стойност на имот, оценен по модела на цена на придобиване, трябва да бъде приравнена на нула. Всъщност при извънредни обстоятелства и събития предприятието следва да продължи да оценява другите инвестиционни имоти по тяхната справедлива стойност. Налице е смесено оценяване на сходни инвестиционни имоти, тъй като в резултат на извънредни обстоятелства един инвестиционен имот се оценява съгласно модела на цената на придобиване, а всички други инвестиционни имоти продължават да се отчитат по модела на справедливата стойност. Въпреки тази специфична хипотеза МСС/МСФО насърчават предприятията да използват модела на справедливата стойност при оценяването на инвестиционните имоти, изхождайки от идеята за по-голяма прозрачност, приложимост и обективност в представянето на информацията в ГФО.

Философията на модела на справедливата стойност изисква към датата на съставяне на ГФО балансовата стойност на инвестиционните имоти да е еквивалентна на справедливата им стойност в този момент. Печалбата или загубата, възникваща от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот, се включва в печалбата или загубата за периода, в който възниква.¹⁰ Инвестиционните имоти, оценени по модела на справедливата стойност, не следва да се амортизират, тъй като на всяка последваща дата на финансовото отчитане балансовата стойност трябва да се коригира към текущата справедлива стойност, а всяко изменение (положително или отрицателно) намира отражение в отчета за печалбата или загубата. Споделя се становището, че това обстоятелство различава модела на справедливата стойност от модела на цената на придобиване, при който тези изменения се третират като преоценъчен резерв и намират отражение в собствения капитал на дружеството.

Ако предприятието по-рано е оценило инвестиционния имот по справедлива стойност, то продължава да оценява имота по справедлива стойност до освобождаването от имота (или докато имотът стане ползван от собственика имот, или предприятието започне да разработва имота за последваща продажба в хода на обичайната икономическа дейност) дори ако сравнимите пазарни сделки станат по-редки или пазарните цени – по-трудно достъпни.¹¹

По смисъла на параграф 50 от МСС 40 *Инвестиционни имоти* предприятията не трябва да допускат двойно отчитане на активи и пасиви. Например, ако предприятието отдава обзаведен офис под наем на трето лице, то справедливата стойност на офиса трябва да включва

¹⁰ Параграф 35 от МСС 40 *Инвестиционни имоти*.

¹¹ Параграф 55 от МСС 40 *Инвестиционни имоти*.

справедливата стойност на обзавеждането, тъй като приходите от наеми съответстват на обзаведения офис. В тази хипотеза обзавеждането не следва да се отчита като отделен дълготраен материален актив в отчета за финансовото състояние.

Справедливата пазарна стойност се базира на допускането за хипотетичен желаещ продавач и хипотетичен желаещ купувач. Респективно това разбиране за стойността е базирано на размяната като такава, без да се интересува от конкретния настоящ собственик на актива или конкретните възможни купувачи.¹² Ето защо можем да твърдим, че концепцията на справедливата стойност е да отразява условията на пазара към определен момент, където продавачите и купувачите се явяват информирани, желаещи и независими страни по съответната сделка.

Пример:

Предприятие „Z“ започва строителството на търговски сграда. То има намерение да отдава под наем офиси на трети лица. По информация на техническия отдел общите разходи за построяването на търговската сграда възлизат на 180 000 000 лв. Предприятието наема независим оценител, който определя:

- полезния живот на търговската сграда: 15 г.
- остатъчната стойност: 30 000 000 лв.
- справедливата стойност по години: за 2020 г. – 180 000 000 лв., за 2021 г. – 200 000 000 лв., за 2022 г. – 220 000 000 лв. и за 2023 г. – 150 000 000 лв.

Да се определи какво е отражението на модела на справедливата стойност и модела на цената на придобиване върху отчета за печалбата или загубата, ако приемем, че приходите от наем, които получава предприятие „Z“, са еквивалентни и при двата модела?

При модела на справедливата стойност за всеки отделен отчетен период балансовата стойност трябва да бъде коригирана към текущата справедлива стойност. Корекцията в справедливата стойност се отчита като нетна печалба или загуба, която намира отражение в отчета за печалбата или загубата за периода на възникване.

Година	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Инвестиционни разходи	180 000 000	180 000 000	180 000 000	180 000 000
Справедлива стойност	180 000 000	200 000 000	220 000 000	150 000 000
Отражение върху печалбата/загубата	0	20 000 000	40 000 000	(30 000 000)

¹² Ненков, Д. Определяне на стойността на компаниите, изд. комплекс УННС, София, 2015 г., с. 21

Моделът на цената на придобиване изисква инвестиционният имот да се отчита по себестойност, намалена с начислената амортизация и натрупаните загуби от обезценка. Разбира се, това е причината промените в справедливата стойност през периода да не окажат никакво влияние върху печалбата или загубата и от там върху отчета за печалбата или загубата.

В настоящия пример отражението на годишната амортизация върху нетната печалба или загуба за всеки период е, както следва:

Години	Отражение върху печалбата/загубата
2020 г.	$(180\,000\,000 - 30\,000\,000) / 15 = 10\,000\,000$
2021 г.	$(180\,000\,000 - 30\,000\,000) / 15 = 10\,000\,000$
2022 г.	$(180\,000\,000 - 30\,000\,000) / 15 = 10\,000\,000$
2023 г.	$(180\,000\,000 - 30\,000\,000) / 15 = 10\,000\,000$

Според някои изследователи ¹³ „прилагането на модела за справедлива стойност за страните със слабо развит пазар създава определена предпоставка за по-нататъшно развитие на пазарите от такъв тип, а също и за развитие на професията на оценител“. В условията на българския не толкова развит пазар определянето на справедливата стойност е голямо предизвикателство за българските дружества. Следователно в страните със слабо развито пазарно стопанство липсата на необходимата пазарна информация би затруднила оценителя в определянето на справедливата стойност на инвестиционния имот. При това положение нейното определяне ще е свързано с допълнителни разходи, които предприятията в повечето случаи ще се опитат да минимизират или да търсят оптимален вариант между разходи и ползи. В настоящата хипотеза остава неразрешен дискуссионният въпрос дали при липсата на развит пазар, от една страна, и недостатъчната професионална компетентност на оценителя, от друга страна, определянето на справедливата стойност на инвестиционния имот ще представи вярно и честно имущественото и финансово състояние на предприятието.

Рамката за оценяване, която представя МСФО 13 *Оценяване по справедлива стойност*, позволява разширяване на компетенциите на независимите оценители, от една страна, а от друга страна, превръща тяхната роля в стратегически важна за определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти. В счетоводната теория и практика все още продължава дискусията за или против ползването на услугите на независимите оценители. Все пак подобни услуги увеличават в

¹³ Maisuradze, M., M. Vardiashvili. (2017) THE ISSUES OF RECOGNITION AND MEASUREMENT OF THE INVESTMENT PROPERTY ACCORDING TO IAS 40, Economy & Business, Journal of International Scientific Publications, Volume 11, p. 422.

<https://www.scientific-publications.net/get/1000025/1503418686145695.pdf>

стойностно изражение разходите на предприятието, но в същото време независимата оценка е ключова в осигуряването на по-достоверна и ефективна информация, която е необходима за определянето на справедливата стойност.

Прехвърляния към и от инвестиционен имот

Предприятието прехвърля имот от или към инвестиционен имот само ако възникне промяна в използването. Промяна в използването на имот възниква, когато имотът отговаря или престане да отговаря на определението за инвестиционен имот и има доказателства за промяна в използването. Промяната в намеренията на ръководството относно използването на даден имот сама по себе си не представлява доказателство за промяна в използването.¹⁴ Можем да твърдим, че се поставя акцент върху самото доказване на промяната в използването на актива, а не върху съответните предположения и очаквания, които ръководството има.

МСС 40 *Инвестиционни имоти* предвижда промяната в използването да се осъществява, когато съществуват доказателства за прехвърляне от:

- 1) инвестиционен имот към ползван от страна на собственика имот при започване на ползването му от собственика;
- 2) инвестиционен имот в материални запаси при започване на разработване с цел продажба;
- 3) ползван от страна на собственика имот в инвестиционен имот при преустановяване на ползването от собственика;
- 4) материални запаси в инвестиционен имот при започване на оперативен лизинг към друга страна.

Възниква въпросът дали избраният модел за последващо оценяване на инвестиционните имоти се отразява върху тяхното признаване и оценяване. Ако предприятието е възприело в своята счетоводна политика модела на цената на придобиване, трансферите между инвестиционни имоти, ползвани от собственика имоти и материални запаси не оказват влияние върху балансовата стойност и цената на придобиване на прехвърления имот. При положение че предприятието е избрало да отчита инвестиционните си имоти чрез модела на цената на придобиване, следва да се получават различни резултати, които се отнасят до оценяването или оповестяването на отчетния обект.

Прехвърляне на инвестиционен имот в ползван от собственика имот

Имот, който първоначално е класифициран като инвестиционен по смисъла на МСС 40 *Инвестиционни имоти*, може в последствие да придобие друг статут и да бъде класифициран като имот, машини и съоръжения съгласно МСС 16 *Имоти, машини, съоръжения и*

¹⁴ Параграф 57 от МСС 40 *Инвестиционни имоти*.

оборудване. Следователно първоначално имотът е държан като пасивна инвестиция от страна на собственика, но на по-късен етап променя своето функционално предназначение, тоест започва неговата активна експлоатация. Доста често срещан случай е, когато предприятие отдава под наем сграда на трето лице при условията на финансов лизинг, но с разширяване на бизнеса и увеличаване на производството държаната преди това пасивна инвестиция (свързана по-скоро с получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала) започва да се използва активно от своя собственик.

Прехвърляне на ползван от страна на собственика имот в инвестиционен имот

Имот, който първоначално е ползван от своя собственик и третиран като имоти, машини и съоръжения в съответствие с МСС 16 *Имоти, машини, съоръжения и оборудване*, в последствие може да бъде класифициран като инвестиционен и да бъде оценен по справедлива стойност към датата на неговото прехвърляне. В тази хипотеза въпросният имот излиза от групата на активно управляемите и започва да се третира като вид пасивна инвестиция за предприятието.

В случай че съществува непризнато преди това намаление в справедливата стойност на имота, то следва да се отчете като печалба или загуба за периода на прехвърлянето. Ако е налице непризнато увеличение в справедливата стойност на имота, то счетоводното третиране ще се определи от това дали то е отнесено в сторниране на призната преди това обезценка. Разбира се, ако непризнатото увеличение на справедливата стойност е сторнирано в намаление на стойността, то трябва да бъде признато в печалба или загуба. Възможно е да не съществува призната преди това обезценка, от което следва, че непризнатото увеличение в справедливата стойност на имота ще бъде признато в друг всеобхватен доход.

Прехвърляне на инвестиционен имот в материални запаси

В съответствие с МСС 2 *Материални запаси*, ако инвестиционният имот, който се отчита по справедлива стойност, се прехвърля в материални запаси, то стойността на имота за последващо счетоводно отчитане е справедливата стойност на материалните запаси към датата на промяната в използването. В случай че предприятието установи, че един инвестиционен имот е държан за продажба, следва да се прилагат разпоредбите на МСФО 5 *Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности* и този имот да се класифицира като нетекущ актив, държан за продажба. Въпросният имот не следва да се трансферира към материални запаси, нито пък да се отпише от отчета за финансовото състояние на дружеството. До точката на продажба инвестиционният имот, държан за продажба, продължава да се отчита по справедлива стойност по смисъла на МСС 40 *Инвестиционни имоти*.

Пример:

Предприятие, извършва цялостен основен ремонт на инвестиционен имот, с цел да създаде възможности за неговата бъдеща продажба. При това обстоятелство възможно ли е инвестиционният имот след ремонта да бъде прехвърлен като материален запас ?

Първо: Ако приемем, че ремонтът увеличава в значителна степен стойността на имота и наистина създава по-добри възможности за неговата продажба, то тогава следва да го класифицираме като материален запас.

Второ: Ако ремонтът служи само за поддръжка на инвестиционния имот в текущото му състояние и не води до неговото развитие с цел продажба, не следва да го класифицираме като материален запас. В съответствие с параграф 57 от МСС 40 *Инвестиционни имоти* не са известни доказателства за промяна в използването на имота.

Прехвърляне на материални запаси в инвестиционен имот

В счетоводната практика се срещат случаи, при които предприятието решава първоначално класифициран имот като материален запас или държан за продажба в нормалния ход на дейността в последствие да бъде класифициран отново като инвестиционен имот. Ако е възприет моделът на справедливата стойност, първоначалната балансовата стойност на имота трябва да бъде справедлива стойност към момента на преквалификацията. Все пак, ако възникне разлика между справедливата стойност и балансовата стойност към момента на прехвърляне, тя трябва да бъде отчетена като печалба или загуба.

Пример:

Предприятие притежава имот, който в момента е в строеж. Имотът първоначално е класифициран като материален запас. Възможно ли е преквалификацията на имота като инвестиционен единствено чрез промяна на неговото предназначение?

Промяната в предназначението на имот в процес на строителство, който до момента е класифициран като материален запас, не е достатъчно условие за преквалификацията на имота като инвестиционен. Параграф 57 от МСС 40 *Инвестиционни имоти* изисква например започване на оперативен лизинг към трета страна.

Освобождение от инвестиционен имот

Инвестиционният имот се отписва (тоест изважда се от отчета за финансовото състояние) при разпореждане с него (напр. продажба,

встъпване във финансов лизинг и др.) или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване (ликвидация или бракуване). Идеята за отписването на инвестиционния имот от имущественото състояние на предприятието е свързана с това, че той е престанал да носи каквито и да било ползи на своя притежател (собственик). При определяне на датата на освобождаване от инвестиционен имот се прилагат критериите на МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти* за определяне на момента, в който дадено задължение за изпълнение е удовлетворено, както и изискванията на МСФО 16 *Лизинг* за освобождаване чрез встъпване във финансов лизинг или чрез продажба с обратен лизинг.

Разликата между нетните постъпления от продажба и балансовата сума на инвестиционния имот следва да се признае като текущ финансов резултат (тоест печалба или загуба) за периода на освобождаване или изваждане от употреба.

Представяне и оповестяване

В параграф 54 от МСС 1 *Представяне на финансови отчети* са посочени минимални изисквания за оповестяване, по-конкретно предложени са задължителни статии, които следва да намерят отражение в отчета за финансовото състояние. Една от тях е посветена на инвестиционните имоти, като стандартът се въздържа от специфични изисквания за оповестяване на отчетния обект.

Информацията, която предприятието трябва да оповести за всички свои инвестиционни имоти в приложенията на ГФО, включва:

- 1) критериите, които се използват за класификация и разграничаване на инвестиционните имоти от имоти, ползвани от предприятието или държани за продажба в обичайната дейност;
- 2) прилаганите модели за оценка на инвестиционните имоти (модела на справедливата стойност или модела на цената на придобиване);
- 3) използване услугите на независими оценители при определяне на справедливи стойности.

Ако е избран моделът на справедливата стойност, следва да се приложат конкретните изисквания за оповестяване на МСФО 13 *Оценяване по справедлива стойност*. При този модел предприятията трябва да предоставят информация за началните и крайните салда, движенията в инвестиционните имоти през периода и конкретни имоти, за които не може да се приложи оценяване по справедлива стойност.

В случай че предприятието е възприело модела на цената на придобиване, е необходимо оповестяване на информация за: прилаганите методи на амортизация, полезния срок на използване на активите или прилаганите амортизационни норми, отчетната стойност и натрупаната амортизация (включително загубите от обезценка) в

началото и в края на периода, справедливата стойност на инвестиционните имоти (или допълнителна информация, когато не е възможно надеждното определяне на такава стойност), началните и крайните салда по отчетна стойност и натрупана амортизация, движенията в инвестиционните имоти през периода и т.н.

Предприятието следва да прецени какви критерии за класификация на неделими части да оповести във своята счетоводна политика. Изборът на модел за последващо оценяване трябва да съответства на управленските решения на предприятието относно същността на оценявания актив, неговите характеристики, наличната пазарна информация и други. Като по-надежден и по-достоверен се определя моделът на справедливата стойност, който позволява по-подходящото представяне на инвестиционните имоти във финансовите отчети на дружествата в сравнение с модела на цената на придобиване. Промяната в намерението на ръководството относно даден инвестиционен имот не представлява доказателство, което да позволява промяна в използването посредством прехвърляне от и към инвестиционен имот.

Библиографска справка:

- 1. Досев, Х. Инвестиционните имоти и тяхното представяне в годишните финансови отчети, изготвени на база НСФОМСП (МСФО), списание ИДЕС, бр. 8, 2014, стр. 2.*
- 2. Дурин, С., Д. Дурина. Счетоводство на предприятието, изд. ФорКом, София, 2017, стр. 166.*
- 3. Монева, И. Някои виждания относно оценяване на инвестиционни имоти. Стратегически насоки в бизнеса през 21 век и качеството на висшето образование. Сборник научни трудове. Седма международна научно-приложна конференция, Варна, 2008, стр. 147.*
- 4. МСС 40 Инвестиционни имоти.*
- 5. Ненков, Д. Определяне на стойността на компаниите, изд. комплекс УННС, София, 2015 г., стр. 21.*
- 6. Maisuradze, M., Vardiashvili, M. (2017) THE ISSUES OF RECOGNITION AND MEASUREMENT OF THE INVESTMENT PROPERTY ACCORDING TO IAS 40, Economy & Business, Economy, Journal of International Scientific Publications, Volume 11, pp. 422.*
- 7. Sullivan, A., S. Sheffrin. (2003) Economics: Principles in action. Upper Saddle River, New Jersey, Pearson Prentice Hall, pp. 271*

**INVESTMENT PROPERTIES AND SPECIFICATIONS IN THEIR
REPORTING IN ACCORDANCE WITH IAS 40 INVESTMENT PROPERTY**

Kiril Ivanov Luchkov

Master in Accountancy and Auditing

Master in Financial Management

Keywords:	Summary
<i>Building</i>	<p><i>An investment property is a particular accounting entity held by the enterprise to obtain income from its property right rather than from its physical use. IAS 40 Investment Property allows for the existence of so-called multifunctional properties, in which one part is used to generate rental income and the other part is serviced by the administration and management. An investment property is recognized in the financial statements if it is probable that it will bring future economic benefits to the entity and its acquisition cost can be measured accurately.</i></p> <p><i>The entity selects the fair value model or the acquisition cost model as a basis for subsequent measurement that should be applied to all investment property. Transfers between investment property used by the owner of the property and inventories are only possible if a change in the use of the property occurs. The investment property is derecognized from the property condition of the enterprise at sale, start-up in financial leasing, liquidation, scrapping, etc. In the notes to the Annual Financial Statements, an entity discloses information about all its investment property, which includes: criteria for classification and differentiation, applied models for subsequent valuation, used services of an independent appraiser, etc.</i></p>
<i>Land</i>	
<i>Investment property</i>	
<i>Fair value model</i>	
<i>Cost model</i>	
<i>Recognition and initial valuation</i>	
<i>Subsequent valuation</i>	
<i>Transfers to and from investment property</i>	
<i>Presentation and disclosure</i>	