

ОБЛІК ТА ОПОДАТКУВАННЯ ОПЕРАЦІЙ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ У СТРАХОВИКІВ

Вступ

Постійний розвиток ринку нерухомості, стрімке зростання цін на нерухоме майно та перевищення попиту над пропозицією призводить до того, що нерухоме майно стає вигідним, прибутковим і найголовніше практично без ризиковим видом інвестиції в Україні, що призводить до збільшення кількості та обсягів операцій її купівлі-продажу. Отже, вірне відображення цих операцій у фінансовому обліку, фінансовій та податковій звітності є запорукою прийняття обґрунтованих управлінських рішень на їх підставі.

Дослідженнями операцій з інвестиційною нерухомістю займалися такі вчені, як: Голов С., Грачова Р., Миронова О., Чалий І., Чернівецька Р., та інші, у працях яких вивчаються проблеми переважно її фінансового обліку [12,13,14,16,17]. Однак, у зазначених працях практично не розглядаються питання оподаткування операцій з такою нерухомістю, що свідчить про актуальність здійсненого нами дослідження з практичної точки зору.

Методи та результати

Метою статті є дослідження оподаткування операцій з купівлі-продажу інвестиційної нерухомості залежно від мети її використання (утримання), джерел придбання та терміну утримання. Основними завданнями статті є обґрунтування правильності застосування законодавчих та інших нормативно-правових актів, щодо оподаткування операцій з нерухомістю у страхових компаніях та розробка пропозицій з удосконалення їх бухгалтерського обліку та відображення у податковій звітності.

Відповідно до статті 181 Цивільного кодексу України до нерухомості (нерухомого майна) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [1].

Отже, згідно з чинним законодавством України об'єктами нерухомості є будинки, споруди та земля.

Інвестиційна нерухомість – власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів,

надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності [10].

Існує досить велика кількість ознак за якими може бути здійснена класифікація нерухомості, серед яких можна виділити: за походженням, за масштабом, за готовністю до використання тощо. Ми вважаємо, що для цілей бухгалтерського обліку та відображення у податковій звітності, найбільш важливими класифікаційними ознаками для страховиків є джерело придбання, мета утримання (використання) та термін утримання.

Так, за джерелом придбання інвестиційну нерухомість можна поділити на дві групи: нерухомість, що придбана за рахунок коштів страхувальників (розміщення страхових резервів) та нерухомість, що придбана за власні кошти (прибуток).

За метою утримання інвестиційна нерухомість, що знаходиться в розпорядженні страховика, поділяється на: інвестиційну нерухомість, що утримується для здачі в операційну оренду та нерухомість, що утримується для збільшення власного капіталу.

За терміном утримання інвестиційну нерухомість доцільно поділяти на поточну та довгострокову.

Довгострокова інвестиційна нерухомість – власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані протягом періоду, що більше одного року з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності [15].

Поточна інвестиційна нерухомість – власні земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності протягом терміну, що не перевищує один рік [15].

Операції купівлі-продажу нерухомості з метою оподаткування підпадають під вплив Законів України: «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» [2]; «Про податок на додану вартість» [4]; «Про оподаткування прибутку підприємств» [3] та інших нормативних документів.

Розглянемо порядок сплати пенсійного збору при купівлі-продажу нерухомості. Так, згідно з п. 9 статті 1 Закону України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» платником пенсійного збору є підприємства, установи та організації незалежно від форм власності та фізичні особи, які купують нерухоме майно, за винятком державних підприємств, установ і організацій, що купують нерухоме майно за рахунок бюджетних коштів, а також громадян, які купують житло і перебувають у черзі на одержання житла або купують житло вперше [2].

Отже, при придбанні нерухомості, і в тому числі інвестиційної, страхова компанія є платником пенсійного збору. Нерухомим майном

визнається жилий будинок або його частина, квартира, садовий будинок, дача, гараж, інша постійно розташована будівля, а також інший об'єкт, що підпадає під визначення першої групи основних фондів згідно із Законом України «Про оподаткування прибутку підприємств» [2]. Згідно з цим Законом до основних фондів належать матеріальні цінності, що призначаються платником податку для використання у господарській діяльності платника податку протягом періоду, який перевищує 365 календарних днів з дати введення в експлуатацію таких матеріальних цінностей, та вартість яких перевищує 1000 гривень і поступово зменшується у зв'язку з фізичним або моральним зносом. А згідно пп. 8.2.2 цього ж закону до першої групи основних засобів відносяться будівлі, споруди, їх структурні компоненти та передавальні пристрої, в тому числі житлові будинки та їх частини (квартири і місця загального користування), вартість капітального поліпшення землі [3].

Незважаючи на те, що земля згідно з Цивільним кодексом України входить до переліку нерухомості, проте ні в Законі України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», ні у визначенні основних фондів групи 1 згідно Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств» не згадується про землю, як об'єкт нерухомості, а тому при купівлі землі пенсійний збір не сплачується.

Щоправда існує, ще одна проблема, щодо сплати пенсійного збору. Так згідно статті 657 ЦКУ, «договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації» [1]. Водночас, згідно з постановою Кабінету міністрів України «Про порядок сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з окремих видів господарських операцій» від 03.11.98 р. № 1740, нотаріальне посвідчення або реєстрація на біржі договорів купівлі-продажу нерухомого майна здійснюється за наявності документального підтвердження сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з таких операцій [5].

Тобто договір купівлі-продажу нерухомого майна не може бути зареєстрований без сплати пенсійного збору, навіть якщо такий актив не відповідає критеріям визнання основним фондом групи 1 відповідно до Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств».

Ми вважаємо, що непотрібно сплачувати пенсійний збір за придбання будинків та споруд, що утримуються страховиком з метою збільшення власного капіталу, оскільки ці активи не відповідають критеріям визнання основним фондом групи 1. Крім випадків коли такі активи використовуються додатково для задоволення соціально-культурних потреб з метою одержання доходу, які є основними фондами групи 1.

Тому для виправлення таких недоліків законодавства вважаємо за потрібне доповнити п. 15–3 постанови № 1740 другим абзацом у наступній редакції «Нотаріальне посвідчення або реєстрація на біржі договорів

купівлі-продажу нерухомого майна здійснюється без надання документального підтвердження сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з операцій купівлі-продажу нерухомого майна, за умови, якщо таке нерухоме майно не визнається основним фондом групи 1 відповідно до Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств», але, якщо у майбутньому підприємством (організацією) приймається рішення про переведення даного нерухомого майна до складу основних фондів групи 1, то таке підприємство (організація) має сплатити пенсійний збір до моменту такого переведення виходячі з вартості нерухомості вказаної у договорі купівлі-продажу на момент її придбання».

Щодо інвестиційної нерухомості, що утримується для здачі в операційну оренду, то вона є основним фондом групи 1, а тому при її придбанні сплачується пенсійний збір у розмірі 1 відсотка від вартості нерухомого майна, зазначеної в договорі купівлі-продажу такого майна.

На основі проведених досліджень нами було розроблено дерево рішень щодо необхідності сплати пенсійного збору при придбанні інвестиційної нерухомості, яке наведено на рисунку 1.

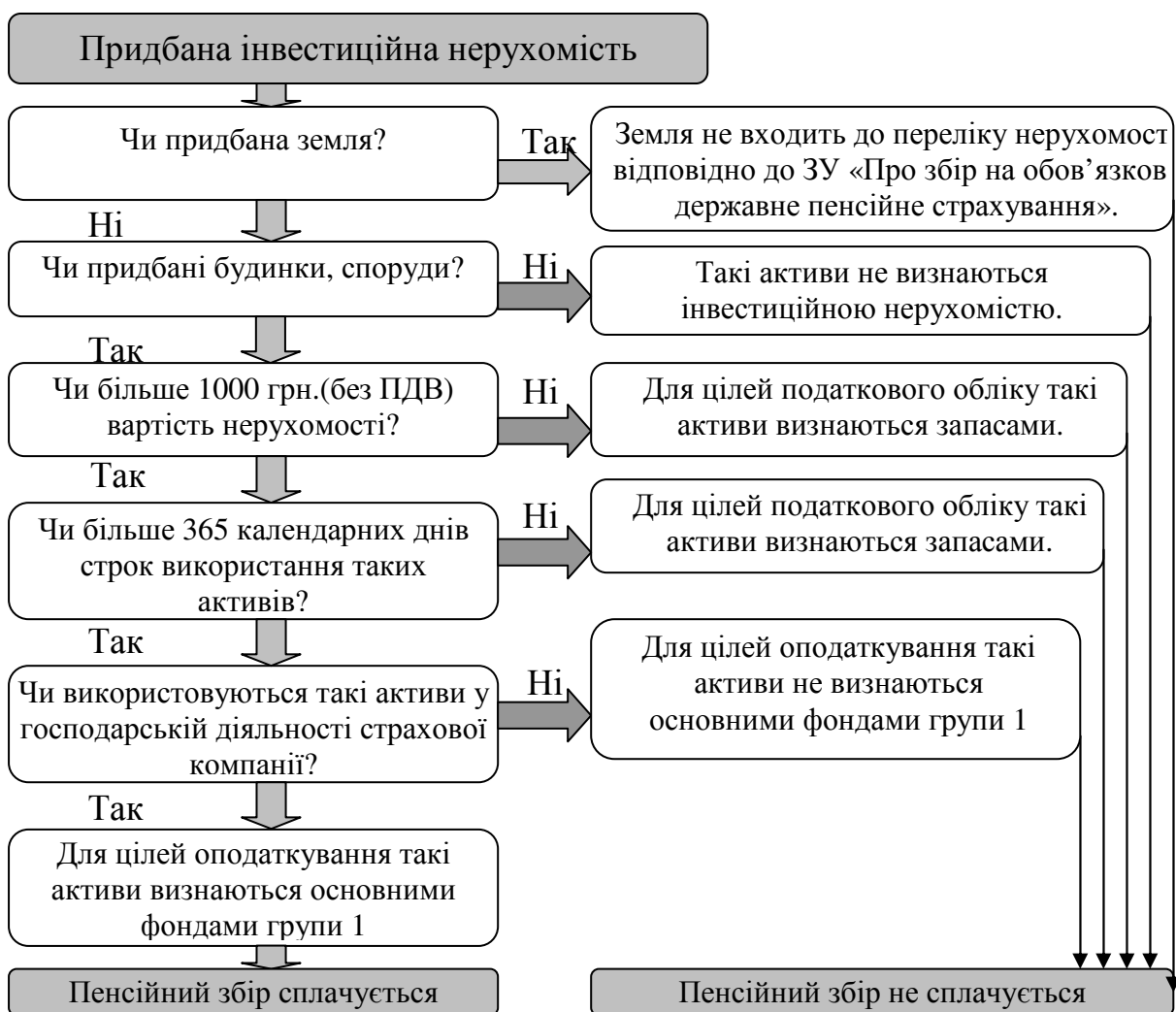
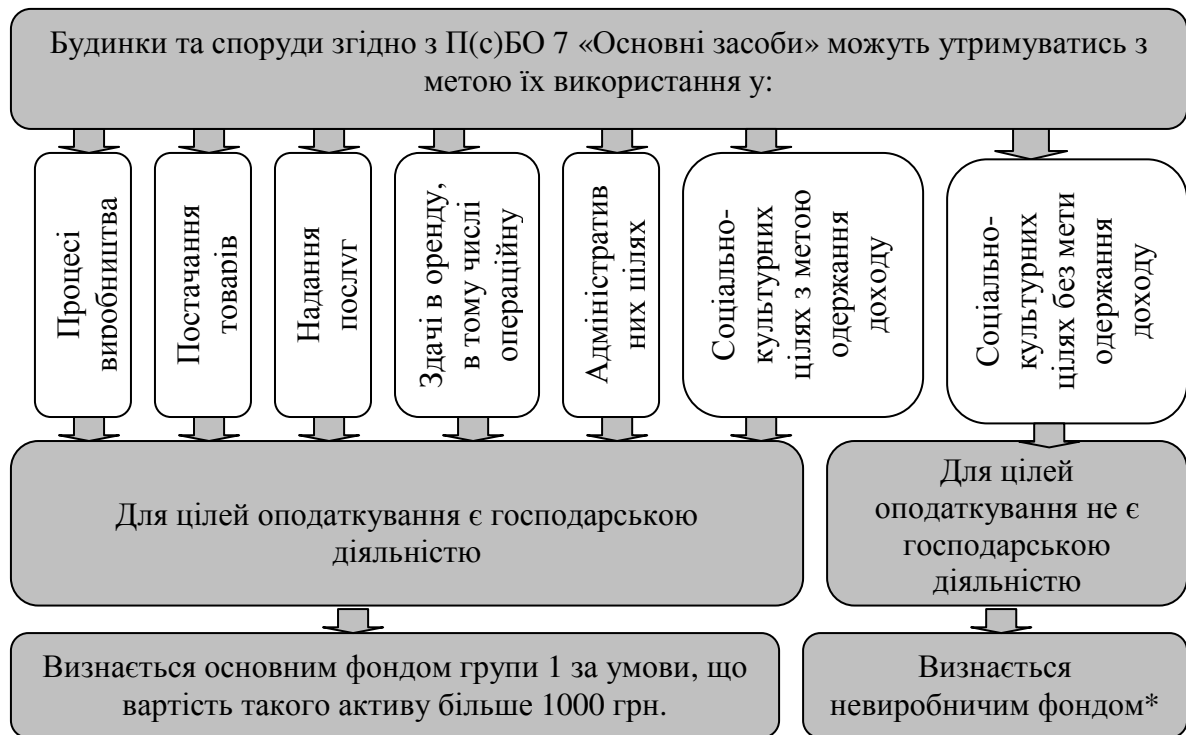


Рисунок 1 – Дерево рішень щодо необхідності сплати пенсійного збору при придбанні інвестиційної нерухомості

Згідно із Законом України «Про оподаткування прибутку підприємств», господарська діяльність – це будь-яка діяльність особи, направлена на отримання доходу в грошовій, матеріальній або нематеріальній формах, у разі коли безпосередня участь такої особи в організації такої діяльності є регулярною, постійною та суттєвою [3].

Тобто, для цілей оподаткування необхідно визначитись чи використовується інвестиційна нерухомість (будинки, споруди та земля) у господарській діяльності. Водночас для цілей бухгалтерського обліку напрямки використання таких активів передбачені П(с)БО 7 «Основні засоби», а саме: у виробництві, торгівлі, наданні послуг, виконанні робіт, для здачі в оренду, адміністративних чи соціально-культурних потребах. Таким чином відмінність бухгалтерських термінів від податкових безпосередньо не дає можливості використовувати їх для цілей оподаткування. У зв'язку з цим виникає потреба їх інтерпретації для цілей оподаткування. Така інтерпретація та поєднання бухгалтерських термінів з податковими представлена на рисунку 2.



*Згідно пп. 8.1.4 Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств», «Під терміном "невиробничі фонди" слід розуміти капітальні активи, які не використовуються у господарській діяльності платника податку».

Рисунок 2 – Інтерпретація бухгалтерських термінів щодо використання будинків та споруд для цілей оподаткування

Отже, інвестиційна нерухомість, що утримується з метою передачі її в операційну оренду для цілей податкового обліку буде використовуватись у господарській діяльності, оскільки така передача передбачає одержання доходу у вигляді орендних платежів, які будуть отримуватись регулярно та

постійно протягом періоду використання такої нерухомості та за умови, що строк використання такої нерухомості більше 365 календарних днів та її вартість перевищує 1000 грн, такий актив для цілей оподаткування визнається основним фондом групи 1. Якщо строк використання такої нерухомості менше 365 календарних днів (поточна інвестиційна нерухомість, що утримується з метою передачі її у операційну оренду), то для цілей оподаткування така нерухомість визнається товаром.

Зауважимо, що у П(с)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» не наведено жодного обмеження, щодо неможливості використання інвестиційної нерухомості, що утримується з метою збільшення власного капіталу додатково протягом періоду утримання для забезпечення соціально-культурних цілей, на відміну від використання її у виробництві, наданні послуг, здійсненні торгівлі, адміністративних потребах чи для здачі у фінансову оренду, що прямо заборонено цим П(с)БО. В зв'язку з чим ми вважаємо, що інвестиційну нерухомість, яка утримується з метою збільшення власного капіталу можна поділяти на дві підгрупи: інвестиційна нерухомість, що утримується для збільшення власного капіталу та протягом періоду такого утримання додатково використовується для забезпечення соціально-культурних потреб; та інвестиційна нерухомість, що утримується з метою збільшення власного капіталу та протягом періоду утримання взагалі ніяк не використовується.

Отже, з урахуванням вищенаведеного, довгострокова інвестиційна нерухомість, що утримується з метою збільшення власного капіталу та, яка протягом періоду утримання додатково використовується для забезпечення соціально-культурних потреб без мети одержання доходу для податкових цілей визнається невиробничим фондом. Довгострокова інвестиційна нерухомість, що утримується з метою збільшення власного капіталу та, яка протягом періоду утримання додатково використовується для забезпечення соціально-культурних потреб з метою одержання доходу для податкових цілей визнається основним фондом. Довгострокова інвестиційна нерухомість, що утримується з метою збільшення власного капіталу та протягом періоду утримання взагалі ніяк не використовується для цілей оподаткування не може бути віднесена до складу основних фондів, невиробничих фондів, товарів, а тому на нашу думку така нерухомість у законодавстві про оподаткування повинна бути визначена, як окремий об'єкт власності.

Поточна інвестиційна нерухомість, що утримується з метою збільшення власного капіталу незалежно від того, чи використовується вона для забезпечення соціально-культурних потреб чи ні, для цілей оподаткування визнається товаром.

Слід зауважити, що дерево рішень наведено на рисунку 1 можна використовувати не тільки з метою вирішення питання, щодо необхідності сплати пенсійного збору при купівлі інвестиційної нерухомості, а й з урахуванням інтерпретації бухгалтерських напрямків використання

нерухомості до податкових, що наведені на рисунку 2, з метою класифікації інвестиційної нерухомості для цілей оподаткування.

Розглянемо порядок оподаткування операцій з купівлі-продажу інвестиційної нерухомості податком на додану вартість.

При придбанні, як довгострокової, так і поточної інвестиційної нерухомості, що утримується з метою здачі її у операційну оренду (крім землі) страхова компанія може відобразити податковий кредит (звісно, якщо вона зареєстрована, як платник ПДВ) відповідно до пп. 7.4.1 Закону України «Про податок на додану вартість», згідно якого, право на податковий кредит виникає у разі придбання товарів (основних фондів) з метою їх подальшого використання в оподатковуваних операціях у межах господарської діяльності платника податку [4]. Відповідно при реалізації такої нерухомості, якщо страхова компанія є платником ПДВ виникають податкові зобов'язання. Якщо страхова компанія не платник ПДВ і сума такої реалізації разом з доходами від поставки товарів (послуг), у тому числі з використанням локальної або глобальної комп'ютерної мережі, що підлягають оподаткуванню згідно з цим Законом, нарахована (сплачена, надана) такій особі або в рахунок зобов'язань третім особам, протягом останніх дванадцяти календарних місяців сукупно не перевищує 300000 гривень (без податку на додану вартість), то податкові зобов'язання теж не виникають, якщо ж перевищують не більше ніж у два рази, то податкові зобов'язання також не виникають, але страхова компанія зобов'язана зареєструватися платником податку на додану вартість протягом 12 календарних днів, наступних за таким податковим періодом, якщо ж зазначена сума перевищує більш ніж у два рази, то страхова компанія повинна зареєструватися платником податку на додану вартість до кінця такого звітного податкового періоду та нарахувати податкові зобов'язання за такими операціями (п. 9.4 Закону України «Про податок на додану вартість»). Аналогічний порядок застосовується і до довгострокової інвестиційної нерухомості, що утримується з метою збільшення власного капіталу та, яка протягом періоду утримання додатково використовується для забезпечення соціально-культурних потреб з метою одержання доходу в результаті такого забезпечення, яка, як зазначалась раніше, для податкових цілей визнається основним фондом

При придбанні довгострокової інвестиційної нерухомості, що планується утримуватись з метою збільшення власного капіталу та протягом періоду утримання додатково використовується для задоволення соціально-культурних потреб без мети одержання доходу в результаті такого забезпечення (крім землі), страхова компанія (навіть, якщо вона є платником ПДВ) не може відобразити податковий кредит, оскільки така нерухомість не планується використовуватись у господарській діяльності (пп. 7.4.1 Закону України «Про ПДВ»), і відповідно, як ми вже зазначали раніше є невиробничим фондом. При реалізації такої нерухомості страхова компанія, якщо вона є платником податку на додану вартість, повинна відобразити податкові зобов'язання, але має право і на відображення

податкового кредиту при реалізації таких невиробничих фондів, що підтверджується листом Державної податкової адміністрації України №. 626/4/15-2410 від 14.12.2004 «Щодо обкладення ПДВ операцій з отримання завдатку та операції з продажу невиробничих основних фондів», згідно якого «...при поставці невиробничого фонду платник податку визначає податкові зобов'язання по податку на додану вартість у момент такої поставки. При цьому на дату такої передачі до податкового кредиту відноситься частка суми податку на додану вартість, яка припадає на частину незамортизованої балансової вартості такого невиробничого фонду»[6]. Однак, на наш погляд, оскільки невиробничі фонди для цілей оподаткування не підлягають амортизації, слід керуватись листом Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва № 2-221/340 від 20.01.2003 у якому зазначено, що «...сума податку на додану вартість, що була сплачена під час придбання невиробничих основних фондів, може бути віднесена до податкового кредиту після продажу таких невиробничих фондів»[7].

При придбанні довгострокової інвестиційної нерухомості, яку планується утримувати з метою збільшення власного капіталу та яка протягом періоду утримання додатково ніяк не використовується (крім землі), також необхідно відображати податковий кредит, а при реалізації – податкові зобов'язання. Такий висновок ми робимо з того, що придбання такої нерухомості здійснюється виключно з метою отримання у майбутньому доходу від реалізації цього активу у більшому розмірі ніж витрати на його придбання, тобто головною та єдиною метою цієї операції є одержання доходу, а це в свою чергу є основним критерієм у визначенні поняття господарська діяльність. Тому на наш погляд така діяльність є господарською.

Якщо ж операція купівлі-продажу інвестиційної нерухомості відбувається протягом періоду менше року (поточна інвестиційна нерухомість (крім землі)), то така операція визнається господарською і по ній буде виникати податковий кредит та податкові зобов'язання, звісно якщо страхова компанія є платником податку на додану вартість.

Земля, як один з об'єктів інвестиційної нерухомості відповідно до пп. 5.1.17 Закону України «Про податок на додану вартість» звільняється від оподаткування податком на додану вартість.

Операції купівлі-продажу інвестиційної нерухомості також підпадають під вплив Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств». Зокрема оподаткування довгострокової інвестиційної нерухомості, що утримується для передачі у операційну оренду здійснюється за правилами передбаченими для основних фондів групи 1, якими і є така нерухомість. Тобто, при придбанні такої нерухомості не визнаються валові витрати, оскільки це основні фонди, що підлягають амортизації (пп. 5.3.2 Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств»), а у разі продажу керуються пп. 8.4.3 цього ж закону, згідно, якого «у разі виведення з експлуатації окремих об'єктів основних фондів

групи 1 у зв'язку з їх продажем балансова вартість групи 1 зменшується на суму балансової вартості такого об'єкта. Сума перевищення виручки від продажу над балансовою вартістю окремих об'єктів основних фондів групи 1 та нематеріальних активів включається до валових доходів платника податку, а сума перевищення балансової вартості над виручкою від такого продажу включається до валових витрат платника податку» [3]. Аналогічний порядок застосовується і до довгострокової інвестиційної нерухомості, що утримується з метою збільшення власного капіталу та, яка протягом періоду утримання додатково використовується для забезпечення соціально-культурних потреб з метою одержання доходу, яка також є основним фондом групи 1.

Також законом України «Про оподаткування прибутку підприємств» передбачено окремий порядок оподаткування операцій із землею, яка також є об'єктом інвестиційної нерухомості. Так, згідно з пп. 8.9.1 «платник податку веде окремий облік операцій з продажу або купівлі землі як окремого об'єкта власності. Витрати, пов'язані з таким придбанням, не підлягають включенню до валових витрат звітного податкового періоду або до групи основних фондів з метою амортизації. Якщо у майбутньому такий окремий об'єкт власності продається, платник податку включає до складу валових доходів позитивну різницю між сумою доходу, отриманого внаслідок такого продажу, та сумою витрат, пов'язаних із купівлею такого окремого об'єкта власності, збільшених на коефіцієнт індексації, визначений у підпункті 8.3.3 пункту 8.3 цієї статті. У разі коли витрати (з урахуванням індексації), понесені у зв'язку з придбанням такого об'єкта власності, перевищують доходи, отримані внаслідок його продажу, збиток від такої операції не включається до складу валових витрат та покривається за рахунок власних джерел платника податку».

Довгострокова інвестиційна нерухомість, що утримується для збільшення власного капіталу (крім землі) та протягом періоду утримання додатково використовується для забезпечення соціально-культурних потреб без мети одержання доходу, як ми вже зазначали раніше, для цілей оподаткування відноситься до складу невиробничих фондів. Тому до них необхідно застосовувати пп. 8.1.4 вищезгаданого закону, згідно якого «до валових доходів платника податку у разі продажу невиробничих фондів включаються доходи, отримані (нараховані) від продажу, а до валових витрат – сума витрат, пов'язаних із придбанням (виготовленням) таких невиробничих фондів (без врахування зносу) та їх поліпшенням» [3].

Водночас довгострокова інвестиційна нерухомість, що утримується з метою збільшення власного капіталу та протягом періоду утримання більш ніяк не використовується, як ми зазначали раніше, повинна відноситись до окремого об'єкту нерухомості з метою оподаткування. Але, зважаючи на економічний зміст та мету здійснення операцій купівлі-продажу такої нерухомості (одержання прибутку безпосередньо від перепродажу), можна сказати, що така нерухомість виконує функцію товару, з однією відмінністю, що реалізація такої нерухомості відбувається не протягом

одного звітнього року, а через триваліший проміжок часу. Тому ми вважаємо, що при придбанні такої нерухомості слід відображати валові витрати, а при реалізації – валові доходи. Аналогічний алгоритм необхідно застосовувати і до операцій купівлі-продажу поточної інвестиційної нерухомості незалежно від мети її утримання, яка за своїм змістом, для цілей оподаткування визнається товаром.

Бухгалтерський облік інвестиційної нерухомості регламентується П(с)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» [10] та Інструкцією «Про застосування рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій» [11] та іншими нормативними документами.

Так, згідно з діючим планом рахунків рух інвестиційної нерухомості повинен відображатись на субрахунку 100 «Інвестиційна нерухомість» рахунку 10 «Основні засоби». Отже, можна зробити висновок, що автори діючого плану рахунку при визначенні рахунку для обліку інвестиційної нерухомості виходили з економічної сутності основних засобів, до яких виходячи з визначення поняття «основні засоби» можна віднести інвестиційну нерухомість, що утримується для здачі у операційну оренду, та довгострокову інвестиційну нерухомість, що утримується з метою збільшення власного капіталу та протягом періоду утримання додатково використовується для задоволення соціально-культурних потреб, і зовсім не враховували можливість купівлі-продажу поточної інвестиційної нерухомості, та довгострокової інвестиційної нерухомості, що утримується з метою збільшення власного капіталу та протягом періоду утримання ніяк більше не використовується, які за своїм змістом не відповідають критеріям визнання основним засобом. Тому такі групи інвестиційної нерухомості не можуть відображатись на одному з субрахунків рахунку 10 «Основні засоби».

Отже, інвестиційна нерухомість, яка утримується підприємством з метою збільшення власного капіталу та протягом періоду утримання більш ніяк не використовується повинна обліковуватися на субрахунку 143 «Інші фінансові інвестиції» (субрахунок 352 для поточної інвестиційної нерухомості, що утримується для збільшення власного капіталу) з обов'язковим виділенням субрахунку «Нерухомість утримувана з метою збільшення власного капіталу». Цей висновок був зроблений виходячи з визначення терміну «фінансові інвестиції», що наведено у П(с)БО 2 «Баланс», згідно з яким фінансові інвестиції – це активи, які утримуються підприємством з метою збільшення прибутку (відсотків, дивідендів тощо), зростання вартості капіталу або інших вигод для інвестора. На наш погляд ключовим у даному визначенні є фраза «..активи, утримувані з метою зростання вартості капіталу», тобто інвестиційна нерухомість, яка утримується з метою збільшення власного капіталу та яка протягом періоду утримання більш ніяк не використовувалась є нічим іншим, як фінансова інвестиція» [15].

Але слід зазначити, що використовувати рахунок 143 «Інші

фінансові інвестиції» або 352 «Інші поточні фінансові інвестиції» можливо лише за умови, що придбана інвестиційна нерухомість, яка утримується з метою збільшення власного капіталу не використовується для задоволення інших потреб, у т.ч. соціально-культурних.

Тому ми вважаємо, що для обліку поточної інвестиційної нерухомості, що утримується з метою збільшення власного капіталу та протягом періоду утримання використовується для забезпечення соціально-культурних потреб та поточної інвестиційної нерухомості, що утримується з метою передачі її у операційну оренду доцільно застосовувати рахунок 28 «Товари» [11].

Таким чином врахувавши все вище наведене робочий план рахунків страховика, щодо обліку інвестиційної нерухомості може мати наступний вид:

287 «Поточна інвестиційна нерухомість, що утримується для здачі в операційну оренду»;

288 «Поточна інвестиційна нерухомість, що утримується для збільшення власного капіталу та протягом періоду утримання використовується для забезпечення соціально-культурних потреб»;

3521 «Поточна інвестиційна нерухомість, що утримується для збільшення власного капіталу та більше ніяк не використовується»;

1001 «Довгострокова інвестиційна нерухомість, що утримується для здачі в операційну оренду»;

1002 «Довгострокова інвестиційна нерухомість, що утримується для збільшення власного капіталу та використовується для виконання соціально-культурних потреб»;

1431 «Довгострокова інвестиційна нерухомість, що утримується для збільшення власного капіталу і більш ніяк не використовується».

Звісно, що кожний з наведених субрахунків може поділятися на інші субрахунки, залежно від джерела придбання інвестиційної нерухомості, об'єкта інвестиційної нерухомості, місця його знаходження чи інших ознак, залежно від потреб керівництва у аналітичній інформації.

Алгоритм бухгалтерських проводок з придбання інвестиційної нерухомості наведено у таблиці 1.

Бухгалтерський облік реалізації інвестиційної нерухомості, не є однозначним і залежить від мети використання (утримання), терміну утримання та способу оцінки на дату балансу такої інвестиційної нерухомості. Так, згідно з П(с)БО 27 «Необоротні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність» [9], якщо, страхова компанія, планує реалізувати протягом звітного року необоротні активи, то вони потребують переведення до групи необоротних активів утримуваних для продажу (субрахунок 286) та одночасно припиняють визнаватись у складі необоротних активів. Але, відповідно до п. 3 П(с)БО 27 його дія не поширюється на фінансові інвестиції, якими, як ми вже довели раніше є інвестиційна нерухомість, що утримується з метою збільшення власного капіталу та яка більш ніяк не використовується.

Таблиця 1 – Бухгалтерські проводки з придбання інвестиційної нерухомості

Господарські операції	Дебет	Кредит	Сума
Придбана довгострокова інвестиційна нерухомість призначена для здачі в операційну оренду та збільшення власного капіталу з одночасним задоволенням соціально-культурних потреб			
Відображено капітальні інвестиції	152	631	833333,34
Відображено податковий кредит*	641	631	166666,66
Заплачено за придбану будівлю	631	311	1000000,00
Нараховано 1% до Пенсійного фонду ****	152	651	10000,00
Перераховано внесок до пенсійного фонду*****	651	311	10000,00
Оприбутковано будівлю	1001 (1002)	152	843333,34**
Придбана інвестиційна нерухомість призначена для збільшення власного капіталу, яка протягом періоду утримання більш ніяк не використовується			
Перераховано за інвестиційну нерухомість	371	311	1000000,00
Відображено податковий кредит*	641	644	166666,66
Списана заборгованість постачальника з ПДВ*	644	371	166666,66
Отримано інвестиційну нерухомість	1431 (3521)	371	833333,34
Придбана поточна інвестиційна нерухомість призначена для здачі в операційну оренду, або поточна інвестиційна нерухомість, що утримується з метою збільшення власного капіталу та додатково для задоволення соціально-культурних потреб			
Перераховано за поточну інвестиційну нерухомість	371	311	1000000,00
Відображено податковий кредит*	641	644	166666,66
Оприбуткована нерухомість	287*** 288	371	833333,34
Списана заборгованість постачальника з ПДВ*	644	371	166666,66

*Якщо страхова компанія не платник ПДВ, то дана проводка не робиться, а капітальні інвестиції чи первісна вартість нерухомості відображається разом з ПДВ, також якщо придбавається земля то податковий кредит теж не відображається;

**Якщо страхова компанія не платник ПДВ, то сума дорівнює 1010000,00 грн.;

***До плану рахунків пропонується внести рахунок 287 «Поточна інвестиційна нерухомість, призначена для здачі в операційну оренду»; та рахунок 288 «Поточна інвестиційна нерухомість, що утримується з метою збільшення власного капіталу та додатково для задоволення соціально-культурних потреб»;

****Довгострокова інвестиційна нерухомість, що утримується з метою збільшення власного капіталу та додатково для задоволення соціально-культурних потреб без мети одержання доходу в результаті такого забезпечення, для цілей оподаткування визнається невиробничим фондом, тому пенсійний збір при її придбанні сплачувати не потрібно, і такі проводки не роблять, також не виникає право на податковий кредит. Якщо такі активи додатково використовуються для задоволення соціально-культурних потреб з метою одержання доходу, то для цілей оподаткування така нерухомість визнається основним фондом групи 1, тому пенсійний збір при її придбанні сплачувати потрібно, також виникає право на податковий кредит.

Алгоритм бухгалтерських проводок по реалізації інвестиційної нерухомості наведено у таблиці 2 та 3.

*Таблиця 2 – Бухгалтерські проводки з обліку реалізації інвестиційної нерухомості призначеної для здачі в операційну оренду**

Господарські операції	Дебет	Кредит	Сума, грн.	ВД	ВВ
Реалізована довгострокова інвестиційна нерухомість, що використовувалась для здачі в операційну оренду та яка планувалась до реалізації заздалегідь***					
Переведено інвестиційну нерухомість до складу необоротних активів призначених для реалізації**	286	1001	800000,00	–	–
Списано знос інвестиційної нерухомості	135	1001	200000,00	–	–
Відображено дохід від реалізації будівлі	361	712	1000000,00	33333,34	–
Відображено податковий кредит	712	641	166666,66	–	–
Дохід списано на фінансові результати	712	791	833333,34	–	–
Списано вартість нерухомості	943	286	800000,00	–	–
Закриття рахунку витрат	791	943	800000,00	–	–
Реалізована довгострокова інвестиційна нерухомість, що використовувалась для здачі в операційну оренду, реалізація якої не планувалась протягом звітного періоду***					
Відображено дохід від реалізації	361	712	1000000,00	33333,34	–
Відображено податковий кредит	712	641	166666,66	–	–
Дохід списано на фінансові результати	712	791	833333,34	–	–
Списано залишкову вартість**	943	1001	800000,00	–	–
Списано сума зносу	135	1001	200000,00	–	–
Закриття рахунку витрат	791	943	800000,00	–	–
Реалізована поточна інвестиційна нерухомість, що використовувалась для здачі в операційну оренду*****					
Відображено дохід від реалізації	361	712	1000000,00	833333,34	–
Відображено податковий кредит	712	641	166666,66	–	–
Дохід списано на фінансові результати	712	791	833333,34	–	–
Списано вартість поточної нерухомості	943	287	833333,34	–	833333,34
Закриття рахунку витрат	791	943	833333,34	–	–

* у прикладі балансова вартість інвестиційної нерухомості дорівнює 800000,00 грн.;

** якщо актив обліковувався за справедливою вартістю, то даною проводкою списується справедлива вартість активу, а проводка по списанню зносу не робиться;

*** аналогічно відображається продаж довгострокової інвестиційної нерухомості, що утримується для збільшення власного капіталу та протягом періоду утримання використовуються для забезпечення соціально-культурних потреб з метою одержання доходу;

**** відображаємо валові витрати на вартість придбання нерухомості (без ПДВ), звісно, якщо вони не були відображені при її придбанні;

***** аналогічно відображається реалізація поточної інвестиційної нерухомості, що утримується для збільшення власного капіталу та протягом періоду утримання використовуються для забезпечення соціально-культурних потреб. Лише замість субрахунку 287 використовують 288.

Не відповідає також П(С)БО 27 на питання щодо відображення в бухгалтерському обліку «спонтанної» реалізації нерухомого майна, тобто коли рішення про реалізацію приймається не до, а після дати балансу, а сама реалізація відбувається до наступної дати балансу. Тому ми

вважаємо, що при відображенні таких операцій, недоцільно використовувати вищезгаданий П(с)БО й інвестиційна нерухомість переведенню до складу запасів не підлягає.

Таблиця 3 – Бухгалтерські проводки з обліку реалізації інвестиційної нерухомості, що утримується з метою збільшення власного капіталу

Господарські операції	Дебет	Кредит	Сума, грн.	ВД	ВВ
Реалізована довгострокова (поточна) інвестиційна нерухомість, що утримувалася для збільшення власного капіталу та більше ніяк не використовувались					
Відображено дохід від реалізації	361	741	1100000,00	916666,67	–
Відображено податковий кредит	741	641	183333,33		
Дохід списано на фінансові результати	741	791	916666,67	–	–
Списано актив з балансу	971	1431 (352)	833333,34	–	833333,34
Закриття рахунку витрат	793	971	833333,34	–	–
Реалізована довгострокова інвестиційна нерухомість, що утримувалася для збільшення власного капіталу та додатково використовувалась для соціально-культурних потреб без мети одержання доходу, та яка планувалась до реалізації заздалегідь					
Відображено податковий кредит при реалізації невиробничого фонду	641	1002	166666,66		
Переведено нерухомість до складу запасів за залишковою вартістю зменшеною на суму податкового кредиту*	286	1002	633333,34	–	–
Списано знос інвестиційної нерухомості	135	1002	200000,00	–	–
Відображено дохід від реалізації	361	712	1000000,00	833333,34	–
Відображено податковий кредит	712	641	166666,66	–	–
Дохід списано на фінансові результати	712	791	833333,34	–	–
Списано вартість нерухомості	943	286	633333,34	–	833333,34
Закриття рахунку витрат	791	943	633333,34	–	–
Реалізована довгострокова інвестиційна нерухомість, що утримувалася для збільшення власного капіталу та додатково використовувалась для соціально-культурних потреб без мети одержання доходу, реалізація якої не планувалась протягом звітного періоду					
Відображено дохід від реалізації	361	712	1000000,00	833333,34	–
Відображено податковий кредит	712	641	166666,66	–	–
Дохід списано на фінансові результати	712	791	833333,34	–	–
Списано залишкову вартість зменшену на суму податкового кредиту*	943	1002	633333,34	–	833333,34
Списано сума зносу	135	1002	200000,00	–	–
Відображено податковий кредит при реалізації невиробничого фонду	641	1002	166666,66		
Закриття рахунку витрат	791	943	633333,34	–	–

* якщо актив обліковувався за справедливою вартістю, то даною проводкою списується справедлива вартість активу, а проводка по списанню зносу не робиться.

Висновки

У результаті дослідження виявлено, що питанням оподаткування інвестиційної нерухомості та її класифікації, як для цілей бухгалтерського обліку, так і податкових цілей приділяється недостатньо уваги. Нами було здійснено обґрунтування класифікації інвестиційної нерухомості головною метою, якої є використання її для цілей бухгалтерського обліку та оподаткування.

Так, для цілей оподаткування інвестиційну нерухомість слід класифікувати відповідно до Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств» та поділяти її на такі групи: перша – основні фонди групи 1 до якої відноситься інвестиційна нерухомість, що утримується з метою передачі її у операційну оренду та інвестиційна нерухомість, що утримується для збільшення власного капіталу та протягом періоду такого утримання додатково використовується для задоволення соціально-культурних потреб з метою одержання доходу; друга – невиробничі фонди, до яких слід відносити інвестиційну нерухомість, що утримується з метою збільшення власного капіталу та яка протягом періоду утримання додатково використовується для задоволення соціально-культурних потреб без мети одержання доходу в результаті такого забезпечення; третя – товари, до якої слід відносити поточну інвестиційну нерухомість; четверта – земля, як окремий об'єкт власності; п'ята – інвестиційна нерухомість, що утримується з метою збільшення власного капіталу та, яка протягом періоду утримання ніяк не використовується, яку ще можна назвати довгостроковим товаром.

Для цілей бухгалтерського обліку інвестиційну нерухомість доцільно класифікувати за трьома ознаками:

1) за метою утримання (використання) нерухомості: інвестиційна нерухомість, що утримується з метою передачі її у операційну оренду; інвестиційна нерухомість, що утримується з метою збільшення власного капіталу, облік купівлі-продажу, яких слід здійснювати відповідно до П(с)БО 32 «Інвестиційна нерухомість», П(с)БО 27 «Необоротні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність» та П(с)БО 12 «Фінансові інвестиції»;

2) за джерелом придбання інвестиційну нерухомість у страховика доцільно поділяти на: інвестиційну нерухомість, що придбана за власні кошти (прибуток, нерозподілений прибуток) та інвестиційну нерухомість, що придбана за рахунок коштів страхувальників (розміщення страхових резервів);

3) за терміном утримання інвестиційну нерухомість слід поділяти на поточну та довгострокову.

ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний кодекс України № 435–IV від 16.01.2003р. // <http://zakon.rada.gov.ua/>
2. Закон України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» №

- 400/97-ВР від 26.06.1997 р.// <http://zakon.rada.gov.ua/>
3. Закон України «Про оподаткування прибутку підприємств» № 334/94-ВР від 28.12.1994 р.// <http://zakon.rada.gov.ua/>
 4. Закон України «Про податок на додану вартість» N 168/97-ВР від 03.04.1997 // <http://zakon.rada.gov.ua/>
 5. Порядок сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з окремих видів господарських операцій, затверджений постановою КМУ від 03.11.98 р. № 1740. // <http://zakon.rada.gov.ua/>
 6. Лист Державної податкової адміністрації України №. 626/4/15-2410 від 14.12.2004 «Щодо обкладення ПДВ операцій з отримання завдатку та операції з продажу невиробничих основних фондів»// <http://zakon.rada.gov.ua/>
 7. Лист Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва № 2-221/340 від 20.01.2003 «Щодо оподаткування операцій із продажу основних фондів»
 8. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби» Затверджено наказом Міністерства фінансів України від 27 квітня 2000 р. N 92 // <http://zakon.rada.gov.ua/>
 9. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 27 «Необоротні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність» Затверджено наказом Міністерства фінансів України від 7 листопада 2003 р. N 617 // <http://zakon.rada.gov.ua/>
 10. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість» Затверджено наказом Міністерства фінансів України від 2 червня 2007 р. N 779 // <http://zakon.rada.gov.ua/>
 11. Інструкція «Про застосування рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій» Затверджена наказом Міністерства фінансів України від 30 листопада 1999 року № 291 // <http://zakon.rada.gov.ua/>
 12. *Голов С.* Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку “Інвестиційна нерухомість” у вітчизняному форматі (коментар до П(С)БО 32 “Інвестиційна нерухомість”) // Бухгалтерський облік і аудит. – 2007 р. - № 9. – с. 8.
 13. *Грачова Р.* Нове П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість // Дебет–Кредит. – 2007 р. - № 33. - с.49.
 14. *Миронова О.* П(С)БО 32: перші запитання і перші поради // Баланс». - 2007р. - № 58 (704). – с.18 – 21.
 15. *Сидоренко О.О.* Нерухомість у страховика: класифікація та бухгалтерський облік. //Економіка: проблеми теорії та практики: Збірник наукових праць. – Випуск 237: В 6 т. – Т.VI. – Дніпропетровськ: ДНУ, 2008. – 253 с. – С. 1437 – 1452.
 16. *Чалий І.* Інвестиційна нерухомість: з чого розпочати // Бізнес – Бухгалтерія. Право. Податки. Консультації. – 2007р. - № 47 (774). - с.50-55.
 17. *Чернецька Р.* Коментар до П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» // Вісник податкової служби України. – 2007 р. - № 32 (459). - с.20-21.