**ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ**

**до проєкту наказу Міністерства фінансів України**

**«Про затвердження Змін до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку в державному секторі 129 «Інвестиційна нерухомість»**

|  |  |
| --- | --- |
| **Зміст положення акта законодавства** | **Зміст відповідного положення проєкту акта** |
| **Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку в державному секторі 129 «Інвестиційна нерухомість», затверджене наказом Міністерства фінансів України від 24 грудня 2010 року № 1629, зареєстроване в Міністерстві юстиції України 20 січня 2011 року за № 94/18832** | |
| **I. Загальні положення** | |
| ………… | ……………. |
| Пункт 3:  3. Це Національне положення (стандарт) не застосовується до питань, урегульованих Національним положенням (стандартом) бухгалтерського обліку в державному секторі 126 "Оренда", затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 24.12.2010 № 1629, та іншими національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку в державному секторі, а саме до: | Пункт 3:  3. Це Національне положення (стандарт) не застосовується до питань, урегульованих Національним положенням (стандартом) бухгалтерського обліку в державному секторі 126 "Оренда", затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 24.12.2010 № 1629, та іншими національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку в державному секторі, а саме до: |
| класифікації оренди на операційну та фінансову; | класифікації оренди на операційну та фінансову; |
| визнання доходу від оренди об’єктів інвестиційної нерухомості; | визнання доходу від оренди об’єктів інвестиційної нерухомості; |
| обліку продажу та операцій з продажу активів з їх подальшою орендою; | обліку продажу та операцій з продажу активів з їх подальшою орендою; |
| розкриття інформації про операційну оренду у фінансовій звітності; | розкриття інформації про операційну оренду у фінансовій звітності; |
| обліку біологічних активів, пов’язаних із сільськогосподарською діяльністю; | обліку біологічних активів, пов’язаних із сільськогосподарською діяльністю; |
| обліку прав на розвідування та видобуток корисних копалин та  невідтворюваних ресурсів; | обліку прав на розвідування та видобуток корисних копалин та  невідтворюваних ресурсів; |
| оцінки орендодавцем нерухомості, наданої в оренду за договором фінансової оренди. | оцінки орендодавцем нерухомості, наданої в оренду за договором фінансової оренди. |
|  | **розкриття інформації про фінансову оренду та операційну оренду.** |
| Пункт 4:  4. Терміни, що використовуються в національних положеннях (стандартах) бухгалтерського обліку в державному секторі, мають таке значення: | Пункт 4:  4. Терміни, що використовуються в національних положеннях (стандартах) бухгалтерського обліку в державному секторі, мають таке значення: |
| балансова вартість активу - вартість активу, за якою він включається до підсумку балансу; | балансова вартість активу - вартість активу, за якою він включається до підсумку балансу; |
| інвестиційна нерухомість - ~~земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу~~; | **інвестиційна нерухомість – це нерухомість (земельна ділянка, споруда, будівля (частина будівлі) або їх поєднання), утримувана власником або орендарем відповідно до договору фінансової оренди з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для використання у виробництві та/або постачанні товарів, при наданні послуг та/або для адміністративних цілей, продажу в процесі звичайної діяльності;** |
| операційна нерухомість - ~~закріплені за суб’єктом державного сектору або орендовані земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою використання за призначенням у звичайній діяльності суб’єкта державного сектору і не приносять доходу у вигляді орендних платежів та/або збільшення власного капіталу~~. | **операційна нерухомість - нерухомість (земельна ділянка, споруда, будівля (частина будівлі) або їх поєднання), утримувана власником або орендарем відповідно до договору фінансової оренди з метою використання у виробництві та/або постачанні товарів, при наданні послуг та/або для адміністративних цілей.** |
| Пункт 5:  5. З метою бухгалтерського обліку не вважається інвестиційною нерухомістю: | Пункт 5:  5. З метою бухгалтерського обліку не вважається інвестиційною нерухомістю: |
| 5.1. Операційна нерухомість, а також нерухомість, що утримується для використання у майбутньому як операційна нерухомість. | 5.1. Операційна нерухомість, а також нерухомість, що утримується для використання у майбутньому як операційна нерухомість **або для майбутньої забудови та подальшого використання як операційна нерухомість.** |
| 5.2. Нерухомість, що утримується з метою продажу за умов звичайної діяльності. | 5.2. Нерухомість, що утримується з метою продажу за умов звичайної діяльності. |
| 5.3. Нерухомість, що перебуває в процесі будівництва або поліпшення ~~з метою використання її у майбутньому як інвестиційної нерухомості~~. | 5.3. Нерухомість, що перебуває в процесі будівництва або поліпшення **з метою продажу за умов звичайної діяльності.** |
| 5.4. Нерухомість, що утримується для надання соціальних послуг, яка також забезпечує надходження грошових коштів. | 5.4. Нерухомість, що утримується для надання соціальних послуг, яка також забезпечує надходження грошових коштів. |
| 5.5. Нерухомість, що утримується у спеціальних цілях. | 5.5. Нерухомість, що утримується у спеціальних цілях. |
| **відсутній** | **5.6. Нерухомість, надана в оренду іншому суб’єкту господарювання за угодою про фінансову оренду.** |
| **відсутній** | **5.7. Операційна нерухомість, стосовно якої очікується вибуття.** |
| **відсутній** | **Приклади інвестиційної нерухомості:** |
| **відсутній** | **земельна ділянка, утримувана довгостроково для збільшення власного капіталу, а не короткостроково для продажу у процесі звичайної діяльності;** |
| **відсутній** | **земельна ділянка, утримувана для використання в майбутньому, мету використання якої ще не визначено. Якщо суб’єкт державного сектору ще не визначив, чи буде земельна ділянка використовуватися як операційна нерухомість, чи для продажу у короткостроковій перспективі у процесі звичайної діяльності, тоді така земельна ділянка вважається утримуваною для збільшення власного капіталу;** |
| **відсутній** | **будівля, яка є власністю суб’єкта державного сектору (або як право користування будівлею, утримуваною суб’єктом державного сектору) та надана в оренду за одним або кількома договорами про операційну оренду;** |
| **відсутній** | **будівля, яка не зайнята, але утримується для надання в оренду за одним або кількома договорами про операційну оренду.** |
| Пункт 6:  6. Якщо ~~певний об’єкт основних засобів~~ уключає частину, яка утримується з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу, та іншу частину, що є операційною нерухомістю, і ці частини можуть бути відчужені окремо (або окремо надані в  оренду згідно з договором про фінансову оренду), то ці частини відображаються як окремі інвентарні об’єкти. Якщо ці частини не можуть бути відчужені окремо, ~~об’єкт основних засобів~~ визнається інвестиційною нерухомістю за умови її використання переважно з  метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу.  За наявності ознак, за яких ~~об’єкт основних засобів~~ може бути  ~~віднесеним~~ і до операційної нерухомості, і до інвестиційної нерухомості, суб’єкт державного сектору розробляє критерії щодо їх розмежування. | Пункт 6:  6. Якщо **певна нерухомість** уключає частину, яка утримується з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу, та іншу частину, що є операційною нерухомістю, і ці частини можуть бути відчужені окремо (або окремо надані в оренду згідно з договором про фінансову оренду), то ці частини відображаються як окремі інвентарні об’єкти. Якщо ці частини не можуть бути відчужені окремо, **нерухомість** визнається інвестиційною нерухомістю за умови її використання переважно з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу.  За наявності ознак, за яких **нерухомість** може бути **віднесена** і до операційної нерухомості, і до інвестиційної нерухомості, суб’єкт державного сектору розробляє критерії щодо їх розмежування. |
| …………….. | ………………… |
| **II. Визнання та оцінка інвестиційної нерухомості** | |
| …………… | ……………………. |
| Пункт 5:  5. Якщо придбання інвестиційної нерухомості здійснюється на умовах відстрочки платежу, то її первісною вартістю визнається ціна відповідно до договору. ~~Винагорода постачальнику на суму різниці~~ між договірною ціною та загальною сумою платежів ~~на його користь визнається витратами звітного періоду~~. | Пункт 5:  5. Якщо придбання інвестиційної нерухомості здійснюється на умовах відстрочки платежу, то її первісною вартістю визнається ціна відповідно до договору. **Різниця** між договірною ціною та загальною сумою платежів **визнається фінансовими витратами** **за період надання кредиту**. |
| ……………. | …………….. |
| Пункт 8:  ~~8. Інвестиційна нерухомість, що обліковується за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням  втрат від зменшення корисності та вигід від її відновлення, переоцінці не підлягає.~~ | **Пункт 8:**  **8. Первісною вартістю об’єкта інвестиційної нерухомості, отриманого у результаті обміну на інший актив згідно з законодавством, є його справедлива вартість на дату оприбуткування. Якщо справедливу вартість отриманого або переданого активу визначити неможливо, то первісною вартістю отриманого об’єкта інвестиційної нерухомості є первісна (переоцінена) вартість переданого активу з урахуванням суми нарахованої амортизації.** |
| …………….. | ………………… |
| Пункт 10:  10. Суб’єкт державного сектору на дату балансу відображає у фінансовій звітності інвестиційну нерухомість за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням  втрат від зменшення корисності та вигід від її відновлення, що визнаються відповідними національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку в державному секторі. | Пункт 10:  10. Суб’єкт державного сектору на дату балансу відображає у фінансовій звітності інвестиційну нерухомість **за справедливою вартістю, якщо її можна достовірно визначити, або** за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигід від її відновлення, що визнаються відповідними національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку в державному секторі.  **Обраний підхід застосовується до оцінки всіх подібних об’єктів інвестиційної нерухомості**. |
| **відсутній** | **Пункт 11:**  **11. Оцінка інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю повинна застосовуватися до дати вибуття, переведення інвестиційної нерухомості до операційної нерухомості та такої, що утримується для продажу, навіть якщо стає не можливим достовірно визначити її справедливу вартість на дату балансу.** |
| **відсутній** | **Пункт 12:**  **12. Інвестиційна нерухомість, що обліковується за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигід від її відновлення, переоцінці не підлягає.** |
| **відсутній** | **Пункт 13.**  **13. Оцінка інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю ґрунтується на цінах активного ринку на подібну нерухомість і в подібному стані у тій самій місцевості за подібних умов договорів оренди без вирахування витрат, пов’язаних з продажем або іншим вибуттям, та не враховує майбутніх витрат на поліпшення або збільшення корисності нерухомості і відповідні майбутні вигоди від цих майбутніх витрат.** |
| **відсутній** | **Пункт 14:**  **14. За відсутності активного ринку визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості здійснюється за:**  **поточними цінами на активному ринку на нерухомість різного характеру, стану, місця розташування (або залежно від різних договорів оренди та інших контрактів, скоригованих для відображення цих різниць);**  **останньою ціною на подібні об’єкти нерухомості на менш активному ринку, разом з коригуванням, щоб відобразити будь-які зміни економічних умов з дати операцій, що здійснювалися за тими цінами;**  **прогнозами дисконтованих грошових потоків, які базуються на достовірних попередніх оцінках майбутніх грошових потоків, які підтверджуються умовами будь-якого існуючого договору оренди та інших контрактів і зовнішнім свідченням (таким, як поточні ринкові орендні платежі за подібну нерухомість, в тому самому місці розташування і яка перебуває в тому самому стані), із застосуванням ставок дисконту, що відображають поточні ринкові оцінки невизначеності щодо суми і часу грошових потоків.** |
| **відсутній** | **Пункт 15:**  **15. Якщо справедливу вартість інвестиційної нерухомості достовірно визначити неможливо, то нерухомість обліковується відповідно до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку в державному секторі 121 «Основні засоби», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 12 жовтня 2010 року № 1202, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 01 листопада 2010 року за № 1017/18312».** |
| **відсутній** | **Пункт 16**  **16. Сума збільшення або зменшення справедливої вартості інвестиційної нерухомості на дату балансу відображається у складі доходів або витрат звітного періоду.** |
| **IІІ. Переведення нерухомості до інвестиційної нерухомості або виведення її зі складу інвестиційної нерухомості** | |
| Пункт 1:  1. Переведення нерухомості до інвестиційної нерухомості або виведення її зі складу інвестиційної нерухомості здійснюється лише в разі зміни характеру використання нерухомості, що засвідчується: | Пункт 1:  1. Переведення нерухомості до інвестиційної нерухомості або виведення її зі складу інвестиційної нерухомості здійснюється лише в разі зміни характеру використання нерухомості, що засвідчується: |
| 1) початком використання її як операційної нерухомості; | 1) початком використання її як операційної нерухомості **з переведенням об’єкта з інвестиційної нерухомості до операційної** **нерухомості**; |
| 2) початком підготовки її до продажу з переведенням об’єкта з інвестиційної нерухомості до складу запасів; | 2) початком підготовки її до продажу з переведенням об’єкта з інвестиційної нерухомості до складу запасів; |
| ~~3) підготовкою операційної нерухомості для використання як інвестиційної нерухомості;~~ | **3) завершенням використання її як операційної нерухомості з переведенням до інвестиційної нерухомості;** |
| ~~4) наданням її в операційну оренду іншій стороні;~~ | **4) початком операційної оренди іншою стороною з переведенням об’єкта зі складу запасів до інвестиційної нерухомості.** |
| ~~5) переведенням її із запасів або операційної нерухомості до  інвестиційної нерухомості;~~ | **Виключено** |
| ~~6) завершенням будівництва з переведенням нерухомості зі складу незавершеного будівництва до інвестиційної нерухомості.~~ | **Виключено** |
| Пункт 2:  2. Переведення інвестиційної нерухомості до складу запасів здійснюється у разі існування зміни способу використання цього активу, що підтверджується початком підготовки до продажу. Якщо реалізація інвестиційної нерухомості здійснюється без попередньої підготовки, то інвестиційна нерухомість переведенню до складу запасів не підлягає. Якщо суб’єкт державного сектору здійснює поліпшення (добудову, реконструкцію тощо) існуючої інвестиційної нерухомості для продовження її використання в майбутньому як інвестиційної нерухомості, то такий об’єкт нерухомості залишається у складі інвестиційної нерухомості.  Переведення інвестиційної нерухомості до складу запасів здійснюється у порядку, передбаченому для основних засобів. | Пункт 2:  2. Переведення інвестиційної нерухомості до складу запасів здійснюється у разі існування зміни способу використання цього активу, що підтверджується початком підготовки до продажу. Якщо реалізація інвестиційної нерухомості здійснюється без попередньої підготовки, то інвестиційна нерухомість переведенню до складу запасів не підлягає. Якщо суб’єкт державного сектору здійснює поліпшення (добудову, реконструкцію тощо) існуючої інвестиційної нерухомості для продовження її використання в майбутньому як інвестиційної нерухомості, то такий об’єкт нерухомості залишається у складі інвестиційної нерухомості.  Переведення інвестиційної нерухомості до складу запасів здійснюється у порядку, передбаченому для основних засобів. |
| **Відсутній** | **Пункт 3:**  **3. У разі переведення інвестиційної нерухомості, що оцінювалась за справедливою вартістю, до операційної нерухомості або до запасів, вартість таких основних засобів чи запасів визначається за справедливою вартістю інвестиційної нерухомості на дату такого переведення.** |
| **Відсутній** | **Пункт 4:**  **4. При переведенні операційної нерухомості до інвестиційної, що оцінюватиметься за справедливою вартістю, різниця між балансовою (залишковою) вартістю операційної нерухомості і справедливою вартістю інвестиційної нерухомості відображається відповідно до пунктів 7, 8 розділу ІІІ Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку в державному секторі 121 «Основні засоби», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 12 жовтня 2010 року № 1202, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 01 листопада 2010 року  за № 1017/18312.** |
| **Відсутній** | **Пункт 5:**  **5. При переведенні із запасів до інвестиційної нерухомості, що оцінюватиметься за справедливою вартістю, різниця між справедливою вартістю нерухомості на дату переведення та її балансовою (залишковою) вартістю визнається доходами або витратами звітного періоду, у якому відбулося таке переведення.** |
| **Відсутній** | **Пункт 6:**  **6. При завершенні будівництва або поліпшення інвестиційної нерухомості, яка обліковуватиметься за справедливою вартістю, різниця між справедливою вартістю нерухомості на цю дату та її балансовою вартістю визнається доходами або витратами звітного періоду, у якому відбулося завершення будівництва.** |
| **IV. Вибуття інвестиційної нерухомості** | |
| Пункт 1:  1. Визнання інвестиційної нерухомості припиняється у разі вибуття об’єкта внаслідок продажу, ліквідації, вилучення, невідповідності критеріям визнання активу з інших підстав, переведення з інвестиційної нерухомості до операційної нерухомості або припинення використання такої інвестиційної нерухомості з виключенням очікування отримання будь-яких економічних вигід або потенціалу корисності від її вибуття. | Пункт 1:  1. Визнання інвестиційної нерухомості припиняється у разі вибуття об’єкта внаслідок продажу, ліквідації, вилучення, невідповідності критеріям визнання активу з інших підстав, переведення з інвестиційної нерухомості до операційної нерухомості або припинення використання такої інвестиційної нерухомості з виключенням очікування отримання будь-яких економічних вигід або потенціалу корисності від її вибуття. |
| **Відсутній** | **Пункт 2:**  **2. Відшкодування завданих збитків від третіх осіб за інвестиційну нерухомість, корисність якої зменшилася, яка була збитковою чи була віддана, визнається доходами або витратами, коли відшкодування стає таким, що підлягає отриманню.**  **Зменшення корисності інвестиційної нерухомості або збитки, які підлягають відшкодуванню від третіх осіб, обліковуються окремо.**  **Зменшення корисності інвестиційної нерухомості визнається відповідно до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку в державному секторі 127 «Зменшення корисності активів», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 24 грудня 2010 року № 1629, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 20 січня 2011 року  за № 92/18830.** |
| Пункт ~~2~~:  ~~2.~~ Фінансовий результат від вибуття інвестиційної нерухомості визначається вирахуванням з доходу від вибуття її балансової вартості, непрямих податків і витрат, пов’язаних з вибуттям інвестиційної нерухомості. | **Пункт 3:**  **3.** Фінансовий результат від вибуття інвестиційної нерухомості визначається вирахуванням з доходу від вибуття її балансової вартості, непрямих податків і витрат, пов’язаних з вибуттям інвестиційної нерухомості. |
| Пункт ~~3~~:  ~~3.~~ Доходи і витрати від продажу інвестиційної нерухомості з її подальшою орендою визначаються відповідно до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку в державному секторі 126 «Оренда», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 24.12.2010 № 1629. | **Пункт 4:**  **4.** Доходи і витрати від продажу інвестиційної нерухомості з її подальшою орендою визначаються відповідно до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку в державному секторі 126 «Оренда», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 24.12.2010 № 1629. |
| **V. Розкриття інформації про інвестиційну нерухомість у примітках до фінансової звітності** | |
| …………….. | ……………….. |
| **Відсутній** | **Пункт 4**:  **4. При оцінці інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю наводиться така інформація:** |
| **Відсутній** | **4.1. Балансова вартість інвестиційної нерухомості на початок і кінець звітного періоду.** |
| **Відсутній** | **4.2. Сума доходів і витрат, що виникли внаслідок зміни справедливої вартості інвестиційної нерухомості.** |
| **Відсутній** | **4.3. Різниця між балансовою вартістю активів, що виникла внаслідок переведення до інвестиційної нерухомості запасів і операційної нерухомості.** |

**Міністр фінансів України Сергій МАРЧЕНКО**

**\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 р.**