ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Міністерства фінансів України

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 року № \_\_\_\_\_

**Зміни**

**до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку   
в державному секторі 129 «Інвестиційна нерухомість», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 24 грудня 2010 року № 1629, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 20 січня 2011 року   
за № 94/18832**

1. У [розділі І](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1017-10#n47):
2. доповнити пункт 3 новим абзацом такого змісту:

«розкриття інформації про фінансову оренду та операційну оренду.» ;

1. абзаци третій, четвертий пункту 4 викласти в такій редакції:

«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 – 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.»;

1. пункти 5, 6 викласти в такій редакції:

«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 або для майбутньої забудови та подальшого використання як операційна нерухомість.

5.2. Нерухомість, що утримується з метою продажу за умов звичайної діяльності.

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.

5.5. Нерухомість, що утримується у спеціальних цілях.

5.6. Нерухомість, надана в оренду іншому суб’єкту господарювання за угодою про фінансову оренду.

5.7. Операційна нерухомість, стосовно якої очікується вибуття.

Приклади інвестиційної нерухомості:

земельна ділянка, утримувана довгостроково для збільшення власного капіталу, а не короткостроково для продажу у процесі звичайної діяльності;

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;

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;

будівля, яка не зайнята, але утримується для надання в оренду за одним або кількома договорами про операційну оренду.

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.».

1. У [розділі ІІ](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1017-10#n47):
2. друге речення [пункту 5](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1017-10#n57) викласти в такій редакції: «Різниця між договірною ціною та загальною сумою платежів визнається фінансовими витратами за період надання кредиту.»;
3. пункт 8 викласти в такій редакції:

«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.»;

1. у пункті 10:

в [абзаці перш](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1017-10#n86)ому після слів «інвестиційну нерухомість» доповнити словами «за справедливою вартістю, якщо її можна достовірно визначити, або»;

доповнити новим абзацом такого змісту:

«Обраний підхід застосовується до оцінки всіх подібних об’єктів інвестиційної нерухомості.»;

1. доповнити новими пунктами такого змісту:

«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.

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.

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.

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.

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.

16. Сума збільшення або зменшення справедливої вартості інвестиційної нерухомості на дату балансу відображається у складі доходів або витрат звітного періоду.».

1. У розділі ІІІ:
2. у пункті 1:

у підпункті 1 після слів «операційної нерухомості» доповнити словами «з переведенням об’єкта з інвестиційної нерухомості до операційної нерухомості»;

підпункти 3, 4 викласти в такій редакції:

«3) завершенням використання її як операційної нерухомості з переведенням до інвестиційної нерухомості;

4) початком операційної оренди іншою стороною з переведенням об’єкта зі складу запасів до інвестиційної нерухомості.»;

підпункти 5, 6 виключити.

1. доповнити новими пунктами такого змісту:

«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.

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.

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.

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.».

1. Доповнити [розділ ІV](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1017-10#n120) пунктом 2 такого змісту:

«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.»;

У зв’язку з цим пункти 2-3 вважати пунктами 3-4 відповідно.

5. Доповнити [розділ V](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1017-10#n120) новим пунктом такого змісту:

«4. При оцінці інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю наводиться така інформація:

4.1. Балансова вартість інвестиційної нерухомості на початок і кінець звітного періоду.

4.2. Сума доходів і витрат, що виникли внаслідок зміни справедливої вартості інвестиційної нерухомості.

4.3. Різниця між балансовою вартістю активів, що виникла внаслідок переведення до інвестиційної нерухомості запасів і операційної нерухомості.».

**Директор Департаменту методології**

**бухгалтерського обліку та нормативного**

**забезпечення аудиторської діяльності Людмила ГАПОНЕНКО**