

## Будущее учета договоров аренды



СМСФО и ССФУ вернулись к обсуждению вопросов по учету договоров аренды. В июле СМСФО и ССФУ приняли решение о том, что арендодатель должен применять «единую» модель учета, предполагающую отражение дебиторской задолженности по арендным платежам и остаточного актива. Основным предметом споров был вопрос о том, каким образом арендодатель будет применять эту модель на практике.

На сентябрьской встрече СМСФО и ССФУ рассмотрели вопрос о применимости порядка учета финансовых инструментов к праву арендодателя на получение арендных платежей. Это важный вопрос, учитывая то, что право арендодателя по сути является финансовым инструментом, хотя СМСФО и ССФУ уже не раз делали заявления, позволяющие не применять порядок учета финансовых инструментов.

В ходе обсуждения некоторые члены СМСФО и ССФУ предложили, чтобы оценка справедливой стоимости стала обязательной для всех договоров аренды. Однако участники обсуждения в целом высказались резко против справедливой стоимости. СМСФО и ССФУ приняли предварительное решение, в соответствии с которым право получать арендные платежи:

- не подпадает под действие порядка учета финансовых инструментов в части первоначальной и последующей оценки;
- подпадает под действие порядка учета финансовых инструментов в части проверки активов на предмет обесценения;
- подлежит последующей оценке с использованием метода эффективной ставки процента.

### Содержание

#### Будущее учета договоров аренды

Стр. 1

#### Бухгалтерский учет купли-продажи недвижимости по РПБУ

Стр. 6

#### Некоторые аспекты налогообложения недвижимости в России

Стр. 7

#### Инвестиционные предприятия: новое на горизонте

Стр. 10

Многие позитивно отреагировали на данные решения благодаря их практичности. Однако СМСФО запрещает оценку по справедливой стоимости, при том, что в настоящее время МСФО допускают оценку финансовых активов, основных средств и нематериальных активов по справедливой стоимости. Более того, согласно предложениям СМСФО и ССФУ, арендодатели инвестиционного имущества, оцениваемого по справедливой стоимости, могут не применять предложенные подходы.

Любые гарантированные платежи остаточной стоимости, которые ожидаются к получению, не будут признаваться арендодателями; признаваться будут только фактически полученные суммы. Такой подход существенно отличается от действующих требований по учету финансовой аренды и не соответствует модели учета у арендодателя, предполагающей признание актива, если имеется «право использования». Данное решение было принято скорее из практических, чем концептуальных соображений, с целью снижения уровня сложности при проверке остаточных активов на предмет обесценения.

СМСФО и ССФУ приняли предварительное решение о том, что остаточный актив арендодателя будет оцениваться на предмет обесценения в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». При этом отдельное руководство по отражению обесценения остаточного актива арендодателя разработано не было.

В дополнение СМСФО и ССФУ не обсудили один из наиболее важных практических вопросов применения предложенной модели учета у арендодателя: каким образом установить в начале срока аренды наличие «обоснованной уверенности» в получении прибыли. Далее мы приведем некоторые примеры, демонстрирующие значение данного вопроса при попытке применить предложенные подходы на практике.

### **Доработка предварительного проекта стандарта**

В сентябре СМСФО и ССФУ продолжили активную работу над проектом по вопросам учета аренды. Обсуждение было в целом посвящено дальнейшей проработке модели учета у арендодателя, предусматривающей признание дебиторской задолженности и остаточного актива. Было принято несколько решений, которые поясняют применение данной модели на практике.

Ниже перечислены некоторые предварительные решения.

- Договоры аренды запасов будут включены в сферу применения нового стандарта по аренде. В новый предварительный проект стандарта будут включены примеры отражения операций по аренде запасов.
- Арендодатель будет признавать любые изменения, связанные с переоценкой переменных арендных платежей, привязанных к индексу или ставке, в составе прибыли или убытка за период независимо от того, имеется ли обоснованная уверенность в получении прибыли.
- Окончательная версия стандарта по аренде будет включать указания по учету гарантированных платежей остаточной стоимости независимо от того, предоставляется ли гарантия арендатором, связанной стороной или третьей стороной.

- Арендодатель не будет включать ожидаемый приток денежных средств от гарантированных платежей остаточной стоимости при оценке дебиторской задолженности по договору аренды, но будет учитывать их при решении вопроса о возможном обесценении своего остаточного актива.
- Арендодатель должен будет представлять арендную дебиторскую задолженность и остаточный актив как отдельный класс активов под одним заголовком в отчете о финансовом положении, при этом предоставляется выбор – показывать их отдельно в самом отчете о финансовом положении или раскрыть в пояснениях к финансовой отчетности.
- В отчете о движении денежных средств арендодатель должен будет показывать все поступления денежных средств, связанных с договорами аренды, в разделе операционной деятельности.

Сейчас, когда появилась некоторая ясность относительно модели, предусматривающей отражение арендодателем дебиторской задолженности и остаточного актива, стало более очевидным, что данная модель концептуально похожа на модели учета у арендатора и может внести определенные улучшения в текущую модель учета у арендодателя, поскольку будет применяться единый подход к учету всех договоров аренды. Вместе с тем модель признания дебиторской задолженности и остаточного актива все еще слишком сложна, в особенности это касается определения ставки дисконтирования, в случаях, когда отсутствует обоснованная уверенность относительно получения прибыли или когда первоначальные прямые затраты капитализируются как часть дебиторской задолженности по аренде.

Пересмотренный предварительный проект планируется к публикации не ранее первого квартала 2012 года.

Темы, которые СМСФО и ССФУ планируют включить в обсуждения, необходимые для повторного выпуска предварительного проекта:

- требование оценки права на получение арендных платежей по справедливой стоимости, если оно удерживается для продажи;
- определение «обоснованной уверенности» для модели признания прибыли арендодателем;
- оставшиеся вопросы по представлению и раскрытию информации арендаторами и арендодателями;
- вытекающие поправки и взаимосвязь с вопросами учета сделок по объединению бизнеса;
- вопросы перехода на новые требования, в т.ч. ретроспективное применение и влияние на предприятия, впервые применяющие МСФО;
- анализ затрат и выгод, связанных с нововведениями.

### Учет аренды у арендатора

Арендатор и арендодатель заключают договор на аренду актива сроком на четыре года. Срок полезного использования актива – пять лет. По условиям договора аренды базовая арендная ставка арендатора составляет 275 единиц в год (выплачивается частями). Базовая арендная ставка будет корректироваться каждый год в зависимости от инфляции.

Процентная ставка составляет 7,33 процента. Таким образом, в начале срока аренды арендные обязательства арендатора будут равны приведенной стоимости 275 единиц в год на протяжении четырех лет, дисконтированной по ставке 7,33 процента, т.е. арендатор не ожидает дальнейшего увеличения уровней цен во время оценки арендного обязательства при первоначальном признании.

В нижеприведенной таблице представлены показатели инфляции и возникающие в результате арендные платежи.

Год	1	2	3	4
Инфляция	1%	2%	3%	4%
Фактические арендные платежи	278	283	292	303

### Учет аренды у арендатора

Балансовые показатели			Показатели отчета о совокупной прибыли			
Год	Арендные обязательства	Актив	Амортизационные отчисления	Расходы на уплату процента	Переменная арендная плата	Общие расходы
0	925	925	-	-	-	-
1	725	701	231	68	3	302
2	510	477	234	53	6	292
3	272	246	239	37	8	284
4	0	0	246	20	11	277
			950	178	28	1,155

Обратите внимание на некоторые особенности данного примера:

- При первоначальном признании арендатор не обязан применять профессиональное суждение относительно классификации аренды или будущих показателей инфляции. Основное, что должен определить арендатор, это ставка дисконтирования. В нашем примере ставка дана в условии.
- Несмотря на то что в учетной политике предусмотрено право амортизировать актив (в виде права пользования) равномерно, ежегодные амортизационные отчисления увеличиваются каждый год. Это связано с тем, что арендатор пересматривает свое арендное обязательство на каждую отчетную дату с целью отражения роста инфляции с начала срока аренды и корректирует балансовую стоимость актива в виде права пользования.
- Хотя фактические арендные платежи увеличиваются каждый год в связи с инфляцией, общая сумма расходов, отражаемых арендатором в составе прибыли или убытка, сокращается каждый год. Такой эффект вызван начислением процента на арендное обязательство, которое оценивается по амортизированной стоимости.
- Также обратите внимание на то, что если бы арендатор предоставил гарантию оплаты остаточной стоимости по договору аренды, арендатор включил бы в оценку своего арендного обязательства приведенную стоимость предполагаемой суммы, подлежащей выплате арендодателю по гарантии остаточной стоимости.

## Учет аренды у арендодателя

Используя факты из примера выше, допустим, что соответствующий актив имеет балансовую стоимость 950 единиц в финансовой отчетности арендодателя в начале срока аренды, а его справедливая стоимость составляет 1000 единиц. По оценкам арендодателя, балансовая стоимость соответствующего актива в конце срока аренды с учетом амортизации составила бы 190 единиц.

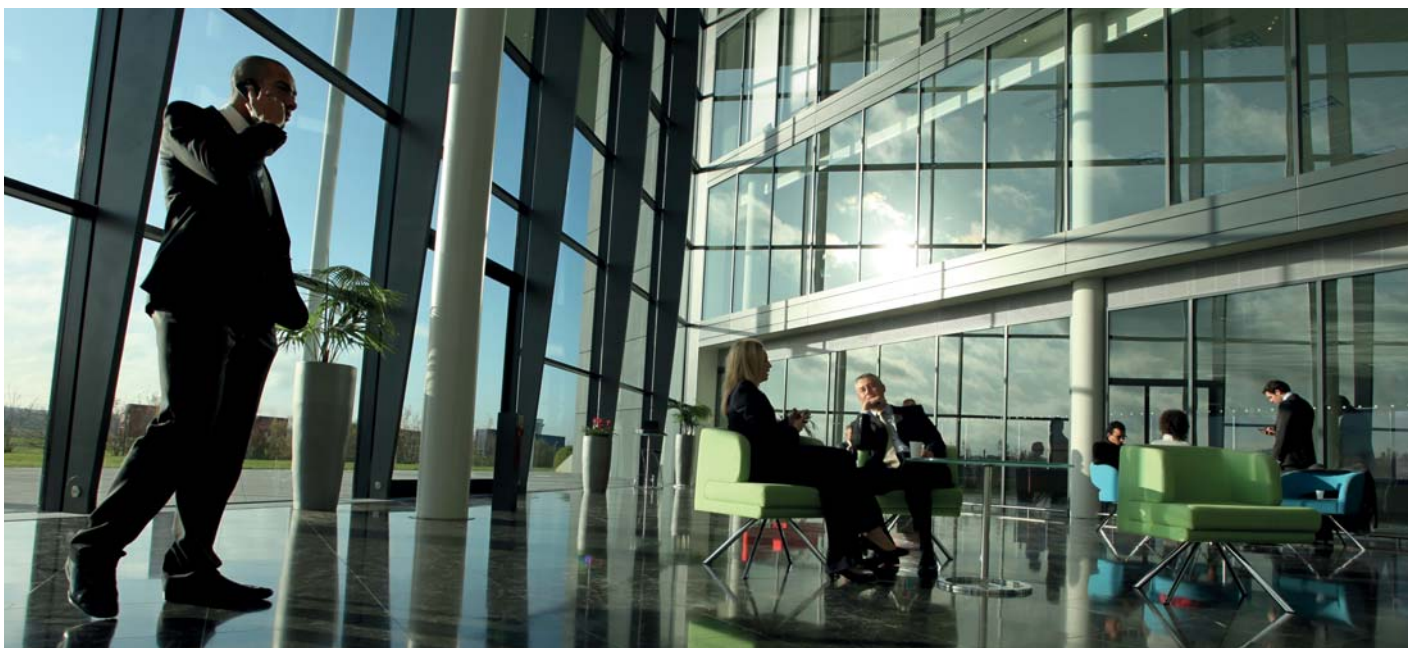
Сначала арендодатель должен установить, существует ли обоснованная уверенность в получении прибыли по данному договору.

## Учет аренды у арендодателя (имеется обоснованная уверенность в получении прибыли)

Балансовые показатели		Показатели отчета о совокупной прибыли					
Год	Дебиторская задолженность	Остаточный актив	Прибыль по процентам	Корректирующая ставка	Гарантированные платежи	Переменные показатели прибыли	Итого
0	925	71	-	-	46	-	46
1	725	76	68	5	-	10	83
2	510	81	53	5	-	16	74
3	272	88	37	6	-	16	59
4	0	95	20	7	-	12	39
			178	23	46	54	301

## Учет аренды у арендодателя (обоснованная уверенность в получении прибыли отсутствует)

Балансовые показатели		Показатели отчета о совокупной прибыли					
Год	Дебиторская задолженность	Остаточный актив	Прибыль по процентам	Корректирующая ставка	Гарантированные платежи	Переменные показатели прибыли	Итого
0	925	25	-	-	-	-	-
1	725	42	68	16	0	10	94
2	510	69	53	27	0	16	96
3	272	115	37	46	0	16	99
4	0	190	20	75	0	12	107
			178	164	0	54	396



Обратите внимание на некоторые особенности данного примера:

- При первоначальном признании арендодатель не обязан применять профессиональное суждение касательно классификации аренды, однако необходимо оценить, имеется ли обоснованная уверенность в получении прибыли при передаче актива в аренду.
- Если уверенность относительно получения прибыли установлена, то начисленное сальдо остаточного актива рассчитывается как балансовая стоимость соответствующего актива (950) минус списываемая сумма ( $950 \times 925/1\ 000 = 879$ ), что дает в начале аренды 71. Затем арендодатель пересчитывает данную сумму с использованием процентной ставки, и таким образом балансовая стоимость остаточного актива увеличивается до 95 к концу срока аренды.
- Если арендодатель устанавливает, что обоснованная уверенность в получении прибыли отсутствует, то он фактически вычитает эту прибыль из первоначальной балансовой стоимости остаточного актива, что дает следующее начальное сальдо:  $71 - 46 = 25$ . Затем арендодатель пересчитывает остаточный актив по ставке, которая необходима для увеличения балансовой стоимости до 190 к концу срока аренды, т.е. до амортизированной первоначальной стоимости соответствующего актива в конце срока аренды.
- В данном примере переменные показатели прибыли арендодателя, как представляется, превышают переменные расходы арендатора на аренду. Это связано с тем, что арендодатель отражает влияние инфляции на арендные ставки непосредственно в составе прибыли или убытков, в то время как арендатор распределяет такое изменение в арендных платежах между прибылью или убытками и активом (в виде права пользования).
- В случае наличия гарантированных платежей остаточной стоимости арендодатель исключает их из оценки дебиторской задолженности по аренде. Это означает, что дебиторская задолженность арендодателя и кредиторская задолженность арендатора могут отличаться по одному и тому же договору аренды, однако арендодатель должен учесть наличие такой гарантии при проверке остаточного актива на обесценение. Кроме того, наличие гарантии остаточной стоимости может повлиять на оценку арендодателем того, имеется ли обоснованная уверенность в получении прибыли при передаче актива в аренду.



# Бухгалтерский учет купли-продажи недвижимости по РПБУ



Обращаем внимание, что с 1 января 2011 г. операции по покупке и продаже объектов недвижимости, подлежащих государственной регистрации, отражаются следующим образом:

- организация, передающая объект недвижимости, должна списать его с бухгалтерского учета в момент фактического выбытия, а не в момент государственной перерегистрации прав собственности;
- организация, получающая объект недвижимости, должна принять его к учету в момент фактического получения, а не в момент государственной перерегистрации прав собственности;
- после списания организация, передающая объект недвижимости, должна отразить его выбытие на счете 45 «Товары отгруженные» (отдельный субсчет «Переданные объекты недвижимости») до перерегистрации прав собственности на организацию, получающую объект недвижимости.

Данное разъяснение было дано в Письме Министерства финансов №07-02-10/20 от 22 марта 2011 г. и действует в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2011 г. или после этой даты, и не подлежит ретроспективному применению.

# Некоторые аспекты налогообложения недвижимости в России



## Формы инвестиций в недвижимое имущество

В связи с высоким уровнем налогообложения дивидендов и прибыли от прироста стоимости активов в России реализация проектов в сфере недвижимости зачастую осуществляется с участием иностранных юридических лиц, зарегистрированных в юрисдикциях с благоприятным налоговым режимом, или российских паевых инвестиционных фондов, предполагающих более льготный порядок налогообложения доходов от таких инвестиций, основанный на положениях российского национального законодательства, а также межправительственных Соглашений об избежании двойного налогообложения.

В этой связи в последнее время Правительство РФ ужесточает порядок налогообложения доходов от инвестиций в недвижимость через такие структуры. Так, в 2010–2011 гг. Россия подписала ряд Протоколов о внесении изменений в Соглашения об избежании двойного налогообложения. Эти Протоколы существенно изменяют порядок налогообложения паев и акций компаний, чьи активы состоят из недвижимого имущества. В частности, такие Протоколы подписаны с Кипром, Люксембургом и Швейцарией – юрисдикциями, наиболее часто используемыми для осуществления инвестиций в Россию.

Основными нововведениями указанных Протоколов являются следующие:

- Протоколы устанавливают налогообложение доходов, полученных от паев паевых фондов, созданных в первую очередь для инвестиций в недвижимое имущество, в качестве доходов от недвижимого имущества (Кипр, Люксембург) или дивидендов (Швейцария) в стране нахождения недвижимого имущества;
- Протоколы также устанавливают налогообложение доходов от отчуждения акций (Кипр, Люксембург, Швейцария) и аналогичных прав (Кипр) компаний, более 50% активов которых представлено недвижимым имуществом, в стране нахождения данного имущества.

Указанные Протоколы вступят в силу после выполнения соответствующих внутригосударственных процедур и будут применяться с начала календарного года, следующего за годом их вступления в силу, если более поздний срок не установлен Протоколом. По состоянию на 29 ноября 2011 Протоколы о внесении изменений в СИДН года не ратифицированы.

Указанные изменения могут увеличить налоговую нагрузку на инвестиционные проекты, что может потребовать пересмотра структуры реализации таких проектов.

## Финансирование инвестиционного проекта

Российская компания может выплачивать дивиденды, только если она получает достаточный объем прибыли по РПБУ. В то же время компания, владеющая недвижимостью, предположительно будет нести существенные неденежные расходы по амортизации, которые приведут к низкой бухгалтерской прибыли. В результате компания не сможет выплатить все имеющиеся денежные средства в виде дивидендов.

Данный вопрос может быть решен, если финансирование за счет собственных средств частично или полностью заменить финансированием за счет заемных средств. В то же время налоговый вычет процентных расходов может быть ограничен общими правилами принятия процентов к вычету, а также правилами недостаточной капитализации.

Вопрос о правомерности вычета процентов при получении заемных средств от иностранных «материнских» и «сестринских» компаний в соответствии с правилами недостаточной капитализации в последнее время приобрел особенную остроту.

До недавнего времени арбитражная практика по данному вопросу складывалась в пользу налогоплательщиков. При принятии решений о правомерности вычета процентных расходов в полном объеме суды опирались на положения межправительственных соглашений об избежании двойного налогообложения «о недискриминации», согласно которым организации, капитал которых принадлежит иностранным компаниям, не должны подвергаться в России более обременительному налогообложению, чем организации без иностранного капитала.

Однако в ноябре Президиум ВАС вынес решение по делу о недостаточной капитализации в пользу налогового органа, указывая на то, что вопрос учета процентов при налогообложении прибыли российских компаний должен решаться по правилам национальной юрисдикции, то есть РФ.

Налоговые органы и суды пошли дальше в этом вопросе и распространили правила недостаточной капитализации на займы от иностранных «сестринских» компаний, что прямо не предусмотрено Налоговым кодексом РФ. Налоговым органам в двух инстанциях удалось доказать, что сестринская компания являлась лишь промежуточным звеном, встроенным в цепочку предоставления займа от иностранной материнской компании, чтобы избежать ограничительных правил недостаточной капитализации.

Эти судебные дела могут стать прецедентными для решения споров по аналогичным вопросам в будущем, что может потребовать от компаний пересмотра существующей структуры внутригруппового финансирования, а также более тщательного планирования механизмов финансирования в будущем.

## Применение региональных налоговых льгот

Законодательство большинства российских регионов предоставляет значительные налоговые льготы (снижение налога на прибыль, налога на имущество, транспортного налога и налога на землю) для компаний, реализующих инвестиционные проекты на территории соответствующего региона.

Как правило, для применения региональных налоговых льгот компания-инвестор должна получить одобрение проекта от местных органов власти, которое выражается в присвоении определенного статуса компании-инвестору (ее инвестиционному проекту) или в успешном прохождении конкурса инвестиционных проектов. В некоторых регионах налоговые льготы можно получить

в заявительном порядке, т.е. просто направив декларацию налоговым органам вместе с документами, подтверждающими соответствие инвестора законодательно определенным требованиям.

Налоговый эффект от использования таких льгот может быть существенным, особенно в начальный период развития инвестиционного проекта. В связи с этим анализ региональных налоговых льгот должен являться обязательной составляющей системы планирования будущего инвестиционного проекта.

## Учет расходов на строительство

В некоторых случаях российские налоговые органы не склонны принимать определенные расходы, связанные со строительством, к налоговому вычету или принимать к зачету соответствующий входной НДС. Это особенно касается расходов на строительство, понесенных до получения официального разрешения на строительство или после сдачи объекта в эксплуатацию.

Часто возникает ситуация, при которой застройщик жилой или коммерческой недвижимости в России обязан построить и передать несколько объектов недвижимости местным органам власти (например, инженерную, транспортную или социальную инфраструктуру). Налоговые органы склонны оспаривать налоговый вычет расходов на строительство и зачет входного НДС, относящихся к таким объектам. Однако в настоящее время в России рассматривается проект закона, который может позволить компании-застройщику вычитать такие расходы на инфраструктуру в целях исчисления налога на прибыль, если они понесены по соглашению с муниципальными органами власти.



Еще один распространенный вопрос, в отношении которого налоговые органы проводят тщательное расследование, касается зачастую несвоевременного признания строительными компаниями прибыли по долгосрочным договорам на строительство, в то время как по российскому налоговому законодательству такая прибыль должна признаваться равномерно в течение всего периода строительства.

Для оптимизации налогообложения строительных проектов в России следует подготавливать надлежащую документацию и обоснование вышеуказанных и других спорных вопросов, а также выбирать соответствующий метод признания прибыли.

#### **Раздельный учет недвижимого имущества и оборудования**

Строительство объектов недвижимости включает в себя установление оборудования для его эксплуатации. В случае если строящийся объект принимается к учету в качестве объекта основных средств, следует иметь в виду, что ПБУ 6/01 позволяет разделять единый объект (здание) на несколько самостоятельных инвентарных объектов основных средств при условии, что сроки полезного использования этих объектов существенно отличаются. Последнее позволяет увеличить амортизационные платежи для целей налогового и бухгалтерского учета и приводит к снижению налоговых обязательств по налогу на прибыль и налогу на имущество.

Как показывает практика, из состава здания могут быть выделены, в частности, следующие объекты: лифты, вентиляционное оборудование, пожарная сигнализация, системы автоматического пожаротушения, система видеонаблюдения. При этом для оценки возможности выделения объектов, а также для определения сроков полезного использования объектов в налоговом учете следует руководствоваться Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

При этом в большинстве случаев возможность выделения оборудования в качестве самостоятельных объектов основных средств с более коротким по сравнению со зданием сроком полезного использования зависит от множества факторов, в частности индивидуальных характеристик объекта, и поэтому требует тщательного анализа.

# Инвестиционные предприятия: новое на горизонте



## Основные положения

СМСФО опубликовал предварительный проект ED/2011/4 «Инвестиционные предприятия» 25 августа 2011 г. Согласно поправкам к МСФО (IFRS) 10 инвестиционные предприятия (в соответствии с приведенным определением) обязаны отражать свои инвестиции в контролируемые объекты инвестирования в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», т.е. оценивать их по справедливой стоимости и отражать ее изменения в составе прибыли или убытка за период, а не консолидировать эти инвестиции.

## Обзор предложений

- Инвестиционные предприятия будут оценивать инвестиции в контролируемые объекты инвестирования по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.
- Данное исключение из требований консолидации не распространяется на материнскую компанию, которая сама не является инвестиционным предприятием.
- Инвестиционный фонд будет считаться инвестиционным предприятием только в случае соответствия всем нижеперечисленным критериям:
  - **деятельность:** единственным реальным видом деятельности фонда является инвестирование в многочисленные объекты с целью получения дохода от прироста стоимости и (или) инвестиционного дохода; фонд в явной форме обязался перед инвесторами вести свою деятельность только с этой целью и передает инвесторам финансовую информацию о такой деятельности.
  - **инвесторы:** фонд выпускает паи, которые представляют собой право на пропорциональную долю чистых активов; инвесторы объединяются для получения доступа к профессиональным услугам по управлению инвестициями; значительная часть паев принадлежит инвесторам, не связанным с материнской компанией фонда (при наличии таковой).
  - **управление на основе справедливой стоимости:** практически все инвестиции фонда управляются, а соответствующие показатели эффективности оцениваются, на основе справедливой стоимости.
- Инвестиционные предприятия будут оценивать инвестиции в ассоциированные предприятия и доли в совместных предприятиях по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период. Такое исключение в части оценки распространяется на материнскую компанию (инвестора), которая сама не является инвестиционным предприятием. Этот подход отличается от действующих положений, предоставляющих организациям венчурного капитала и аналогичным предприятиям опцию оценки по справедливой стоимости.
- Предполагается введение дополнительных требований к раскрытию информации.
- Изменение статуса будет учитываться перспективно.

Комментарии по предложениям СМСФО принимаются до 5 января 2012 г. Поправки в окончательной редакции, скорее всего, вступят в силу в 2013 году одновременно с МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 11 «Соглашения о совместном предпринимательстве», МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации об участии в других предприятиях» и МСФО (IAS) 28 (ред. 2011 г.) «Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия».

## Возможный эффект

Ключевые моменты	
Согласование внутренней и внешней финансовой отчетности	Инициатива СМСФО по замене требования консолидации требованием учета на основе справедливой стоимости – это еще один шаг по приведению внутренних способов управления инвестициями и их оценки в соответствие внешней финансовой отчетности. Это может стать существенным позитивным изменением по сравнению с текущим порядком учета по МСФО.
Уникальный отраслевой подход может принести многочисленные преимущества	<p>СМСФО признает, что данный предварительный проект, касающийся инвестиционных фондов, является отклонением от его обычной стратегии фокусирования на сущности операций, а не на специфике требований для отдельных отраслей. Однако в данном случае отраслевой подход может принести многочисленные преимущества и привести к тому, что большее число инвестиционных фондов перейдут на МСФО, если им будет предоставлена возможность выбора.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Инвесторы и другие пользователи финансовой отчетности могут получать больше полезной и содержательной информации, поскольку чистые активы, на которые владельцы паев имеют право, будут рассчитываться на основании справедливой стоимости соответствующих инвестиций, как правило, в соответствии с информацией, включенной в проспект эмиссии.</li><li>• Некоторые инвесторы утверждают, что информация, которая раскрывается в отношении финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости с отражением ее изменений в составе прибыли или убытка за период, в соответствии с МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» и МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», дает инвесторам больше и является более уместной по сравнению с информацией, раскрываемой в отношении консолидированных объектов инвестирования.</li><li>• Административная нагрузка и затраты на подготовку отчетности сократятся, поскольку получение и консолидация информации об отдельных активах, обязательствах, прибыли и расходах контролируемых объектов инвестирования, как правило, более затруднительны для инвестиционного фонда, чем оценка справедливой стоимости таких инвестиций.</li></ul>
Материнская компания инвестиционного предприятия, возможно, должна будет консолидировать инвестицию	Исключение из требования консолидации не распространяется на материнскую компанию инвестиционного предприятия, которая сама не является инвестиционным предприятием. Это означает, что во многих случаях эффект сокращения затрат будет потерян, поскольку консолидация все же потребуется, но на более высоком уровне. Следует отметить, что подходы, рассматриваемые в рамках ОПБУ США, работа над которыми находится на заключительном этапе, предположительно будут предусматривать распространение исключения на материнскую компанию в таких случаях.
Не все инвестиционные фонды будут соответствовать установленным критериям. Это особенно касается фондов недвижимости и некоторых фондов прямых инвестиций	<p>Не все инвестиционные фонды подпадают под такое исключение. Это означает, что фондам следует тщательно изучить предложенные подходы в контексте своих конкретных обстоятельств.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Как ожидается, фонды прямых инвестиций получат наиболее существенные преимущества от исключения из требования консолидации. Однако из предложений не ясно, полностью ли СМСФО изучил потенциальный спектр деятельности фондов прямых инвестиций: от назначения директоров контролируемого объекта инвестирования, что является обычным действием, до более активного участия в интеграции или реструктуризации операционной деятельности.</li><li>• На первый взгляд представляется, что будет очень сложно подвести фонды недвижимости под определение инвестиционных предприятий, частично в связи с видами деятельности, которые часто осуществляются в отношении контролируемых объектов инвестирования, и частично в связи с принципами управления объектами инвестирования (см. ниже).</li><li>• Многие фонды, особенно в секторе недвижимости, управляют активами контролируемого объекта инвестирования на основе справедливой стоимости, но это не относится к обязательствам. Такой подход, как представляется, исключает статус инвестиционного предприятия.</li></ul>

## Контакты

Группа по работе с инфраструктурными проектами, строительными компаниями и сектором недвижимости

**Роберт Вартевян**  
Партнер

**Светлана Фонарева**  
Партнер

**Наталья Малютина**  
Партнер

**T: +7 495 937 44 77**

[www.kpmg.ru](http://www.kpmg.ru)

Информация, содержащаяся в настоящем документе, носит общий характер и подготовлена без учета конкретных обстоятельств того или иного лица или организации. Хотя мы неизменно стремимся представлять своевременную и точную информацию, мы не можем гарантировать того, что данная информация окажется столь же точной на момент получения или будет оставаться столь же точной в будущем. Предпринимать какие-либо действия на основании такой информации можно только после консультаций с соответствующими специалистами и тщательного анализа конкретной ситуации.

© 2011 ЗАО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации и находящаяся под контролем KPMG Europe LLP; член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative ("KPMG International"), зарегистрированную по законодательству Швейцарии. Все права защищены.

KPMG, логотип KPMG и слоган "cutting through complexity" являются зарегистрированными товарными знаками ассоциации KPMG International.