

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40

«Инвестиционная недвижимость»

Цель

- 1 Целью настоящего стандарта является установление порядка учета инвестиционной недвижимости и требований к раскрытию соответствующей информации.

Сфера применения

- 2 Настоящий стандарт применяется при признании, оценке и раскрытии информации об инвестиционной недвижимости.
- 3 Помимо прочего, настоящий стандарт применяется для оценки в финансовой отчетности арендатора инвестиционной недвижимости, находящейся у него на правах аренды, учитываемой как финансовая аренда, а также для оценки в финансовой отчетности арендодателя инвестиционной недвижимости, предоставленной арендатору в операционную аренду. В настоящем стандарте не рассматриваются вопросы, регулируемые МСФО (IAS) 17 «Аренда», в том числе:
- (a) классификация аренды как финансовой или операционной;
 - (b) признание доходов от сдачи инвестиционной недвижимости в аренду (см. также МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»);
 - (c) оценка в финансовой отчетности арендатора недвижимости, находящейся у него на правах аренды, которая учитывается как операционная аренда;
 - (d) оценка в финансовой отчетности арендодателя его чистой инвестиции в финансовую аренду;
 - (e) учет операций продажи с обратной арендой; и
 - (f) раскрытие информации о финансовой и операционной аренде.
- 4 Настоящий стандарт не применяется:
- (a) к биологическим активам, относящимся к сельскохозяйственной деятельности (см. МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство» и МСФО (IAS) 16 «Основные средства»); и
 - (b) к правам на полезные ископаемые и запасам полезных ископаемых, таких как нефть, природный газ и аналогичные невозобновляемые ресурсы.

Определения

- 5 В настоящем стандарте используются следующие термины в указанных значениях:
- Балансовая стоимость** – сумма, в которой актив признается в отчете о финансовом положении.
- Первоначальная стоимость** – сумма уплаченных денежных средств или их эквивалентов или справедливая стоимость другого возмещения, переданного с целью приобретения актива, на момент его приобретения или сооружения, или, когда это применимо, сумма, отнесенная на данный актив при его первоначальном признании в соответствии с конкретными требованиями других МСФО, например МСФО (IFRS) 2 «Выплаты на основе акций».
- Справедливая стоимость** – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. (См. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».)
- Инвестиционная недвижимость** – недвижимость (земля, или здание (либо часть здания), или то и другое), удерживаемая (собственником или же арендатором на правах финансовой

аренды) с целью получения арендных платежей, или с целью получения выгоды от прироста стоимости, или того и другого, но не для:

- (a) использования в производстве или поставке товаров или услуг либо в административных целях; или
- (b) продажи в ходе обычной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, удерживаемая (собственником или же арендатором на правах финансовой аренды) для использования в производстве или поставке товаров, или оказании услуг либо в административных целях.

Классификация недвижимости как инвестиционной недвижимости либо недвижимости, занимаемой владельцем

- 6 *Права на недвижимость*, которая удерживается арендатором по договору операционной аренды, могут классифицироваться и отражаться в учете как инвестиционная недвижимость в том и только в том случае, если во всем остальном данная недвижимость отвечает определению инвестиционной недвижимости и если арендатор использует для признанного актива модель учета по справедливой стоимости, изложенную в пунктах 33–55. Выбор такого варианта классификации возможен на пообъектной основе. Однако в случае выбора такого варианта классификации для одного подобного объекта недвижимости, удерживаемого на правах операционной аренды, вся недвижимость, классифицированная как инвестиционная недвижимость, должна будет учитываться с использованием модели учета по справедливой стоимости. Если выбран этот вариант классификации, то информация о любой недвижимости, классифицированной таким образом, включается в раскрытия, требуемые пунктами 74–78.
- 7 Инвестиционная недвижимость удерживается для получения арендной платы, или в целях получения выгоды от прироста стоимости, или одновременно того и другого. Следовательно, инвестиционная недвижимость генерирует денежные потоки в значительной степени независимо от других активов, удерживаемых организацией. Это отличает инвестиционную недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или оказание услуг (или использование недвижимости в административных целях) генерирует денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. К недвижимости, занимаемой владельцем, применяется МСФО (IAS) 16.
- 8 Ниже приведены примеры инвестиционной недвижимости:
- (a) земельный участок, удерживаемый в целях получения выгоды от прироста стоимости в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной деятельности;
 - (b) земельный участок, удерживаемый для будущего использования, которое в настоящее время пока не определено. (Если организация не определила, что она будет использовать данный земельный участок в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной деятельности, то считается, что эта земля удерживается в целях получения выгоды от прироста ее стоимости);
 - (c) здание, принадлежащее организации (или удерживаемое организацией на правах финансовой аренды) и предоставленное в операционную аренду по одному или нескольким договорам;
 - (d) здание, не занятое в настоящее время, но удерживаемое для сдачи в операционную аренду по одному или нескольким договорам;
 - (e) недвижимость, строящаяся или развиваемая для будущего использования в качестве инвестиционной недвижимости.
- 9 Ниже приведены примеры объектов, не являющихся инвестиционной недвижимостью и, следовательно, находящихся вне сферы применения настоящего стандарта:
- (a) недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности или находящаяся в процессе строительства или развития с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 «Запасы»), например недвижимость, приобретенная исключительно для последующей перепродажи в краткосрочной перспективе или для развития и перепродажи;

- (b) [удален]
- (c) недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, удерживаемая для будущего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, удерживаемая для будущего развития и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, занимаемая работниками организации (независимо от того, платят ли они арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем, которая подлежит выбытию;
- (d) [удален]
- (e) недвижимость, сданная в финансовую аренду другой организации.
- 10 В некоторых случаях недвижимость включают в себя часть, которая удерживается для получения арендной платы или в целях получения выгоды от прироста стоимости, и другую часть, которая удерживается для целей производства или поставки товаров, или оказания услуг либо в административных целях. Если указанные части могут быть проданы по отдельности (или отдельно друг от друга сданы в финансовую аренду), то организация учитывает эти части раздельно. Если же эти части нельзя продать по отдельности, то соответствующая недвижимость будет являться инвестиционной недвижимостью, только если ее часть, удерживаемая для использования в производстве или поставке товаров, или оказания услуг либо в административных целях, будет незначительной.
- 11 В некоторых случаях организация предоставляет дополнительные услуги арендаторам недвижимости, удерживаемой этой организацией. Организация рассматривает такую недвижимость как инвестиционную недвижимость, если эти услуги являются незначительными относительно соглашения в целом. Примером является случай, когда собственник офисного здания предоставляет арендаторам, занимающим это здание, услуги по охране и текущему обслуживанию.
- 12 В других случаях предоставляемые услуги являются значительными. Например, если организация имеет в собственности гостиницу и управляет ею, то услуги, предоставляемые постояльцам, являются значительными по отношению к соглашению в целом. Следовательно, гостиница, управляемая собственником, представляет собой недвижимость, занимаемую владельцем, а не инвестиционную недвижимость.
- 13 Иногда трудно определить, являются ли дополнительные услуги настолько значительными, что недвижимость не может квалифицироваться как инвестиционная недвижимость. Например, собственник гостиницы иногда передает выполнение некоторых функций третьей стороне по договору управления. Условия подобных договоров бывают самыми разными. В одном конце этого спектра собственник может занимать позицию, которая, по существу, является позицией пассивного инвестора. В другом конце этого спектра собственник может просто передать по договору аутсорсинга повседневные функции, сохранив при этом значительную подверженность колебаниям денежных потоков, генерируемых деятельностью гостиницы.
- 14 Чтобы определить, может ли объект недвижимости квалифицироваться как инвестиционная недвижимость, необходимо применить суждение. Организация разрабатывает критерии, чтобы иметь возможность применять такое суждение последовательно, в соответствии с определением инвестиционной недвижимости и соответствующим руководством, изложенным в пунктах 7–13. Пункт 75(c) требует, чтобы организация раскрывала такие критерии в тех случаях, когда классификация вызывает сложности.
- 14A Суждение также необходимо, чтобы определить, является ли приобретение инвестиционной недвижимости приобретением актива или группы активов либо объединением бизнесов, относящимся к сфере применения МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов». Чтобы определить, является ли такое приобретение объединением бизнесов, необходимо обратиться к МСФО (IFRS) 3. Положения пунктов 7–14 настоящего стандарта касаются вопроса о том, следует ли считать недвижимость недвижимостью, занимаемой владельцем, или же инвестиционной недвижимостью, а не о том, является ли приобретение недвижимости объединением бизнесов, как этот термин определен в МСФО (IFRS) 3. Решение вопроса о том, отвечает ли конкретная сделка определению объединения бизнесов, как этот термин определен в МСФО (IFRS) 3, и включает ли она инвестиционную недвижимость, как этот термин определен в настоящем стандарте, требует раздельного применения обоих стандартов.
- 15 В некоторых случаях организация имеет в собственности недвижимость, которую арендует и занимает ее материнская организация или другая дочерняя организация. Такая недвижимость не квалифицируется как инвестиционная недвижимость в консолидированной финансовой отчетности, поскольку с позиций всей группы данная недвижимость является недвижимостью, занимаемой владельцем. Однако с позиций организации, имеющей данную недвижимость в собственности, она

является инвестиционной недвижимостью, если она соответствует определению, приведенному в пункте 5. Следовательно, в своей индивидуальной финансовой отчетности арендодатель отражает эту недвижимость как инвестиционную недвижимость.

Признание

- 16** **Инвестиционную недвижимость следует признавать как актив тогда и только тогда, когда:**
- (a) **поступление в организацию будущих экономических выгод, связанных с этой инвестиционной недвижимостью, является вероятным; и**
- (b) **первоначальная стоимость этой инвестиционной недвижимости поддается надежной оценке.**
- 17 Организация оценивает в соответствии с этим принципом признания все свои затраты на инвестиционную недвижимость в момент их возникновения. Такие затраты включают первоначальные затраты на приобретение инвестиционной недвижимости и затраты, понесенные впоследствии на дополнение, замену части или обслуживание данной недвижимости.
- 18 В соответствии с принципом признания, изложенным в пункте 16, организация не признает в балансовой стоимости инвестиционной недвижимости затраты на повседневное обслуживание такой недвижимости. Вместо этого данные затраты признаются в составе прибыли или убытка в момент их возникновения. Затраты на повседневное обслуживание – это в основном затраты на оплату труда и расходных материалов, и они могут включать затраты на мелкие детали. Назначение данных затрат часто описывается как «ремонт и текущее обслуживание» соответствующей недвижимости.
- 19 Некоторые части инвестиционной недвижимости могли быть приобретены путем замены. Например, внутренние стены могли быть установлены взамен тех, которые существовали первоначально. В соответствии с принципом признания организация признает в балансовой стоимости инвестиционной недвижимости затраты на замену части существующей инвестиционной недвижимости в момент возникновения таких затрат, если удовлетворяются критерии признания. Балансовая стоимость тех частей, которые были заменены, перестает признаваться в соответствии с положениями настоящего стандарта о прекращении признания.

Оценка в момент признания

- 20** **Инвестиционная недвижимость первоначально должна оцениваться по первоначальной стоимости. Затраты по сделке должны включаться в эту первоначальную оценку.**
- 21 Первоначальная стоимость приобретенной инвестиционной недвижимости включает цену ее покупки и любые затраты, непосредственно относящиеся к ее приобретению. Непосредственно относящиеся затраты включают, например, оплату профессиональных юридических услуг, налоги на передачу недвижимости и иные затраты по сделке.
- 22 [Удален]
- 23 Первоначальная стоимость инвестиционной недвижимости не увеличивается на:
- (a) затраты на запуск (за исключением случаев, когда они необходимы для приведения данной недвижимости в состояние, необходимое для ее функционирования таким образом, как запланировано руководством организации);
- (b) операционные убытки, возникающие прежде, чем инвестиционная недвижимость достигнет запланированного уровня пользования; или
- (c) сверхнормативные потери материалов, трудовых или других ресурсов, возникшие при строительстве или развитии недвижимости.
- 24 При отсрочке оплаты за инвестиционную недвижимость первоначальная стоимость определяется как эквивалент цены при немедленной оплате денежными средствами. Разница между этой суммой и общей суммой оплаты признается в качестве процентных расходов в течение срока отсрочки.
- 25** **Первоначальная стоимость прав на недвижимость, удерживаемую на правах аренды и классифицируемую как инвестиционная недвижимость, должна определяться так же, как для финансовой аренды в соответствии с пунктом 20 МСФО (IAS) 17, т.е. актив должен признаваться по наименьшей из двух величин: справедливой стоимости данной недвижимости и приведенной стоимости минимальных арендных платежей. Эквивалентная сумма должна быть признана как обязательство в соответствии с тем же пунктом.**

- 26 Для этих целей любая премия, уплаченная за аренду, трактуется как часть минимальных арендных платежей и поэтому включается в первоначальную стоимость актива, но исключается из соответствующего обязательства. Если недвижимость, удерживаемая на правах аренды, классифицируется как инвестиционная недвижимость, то объектом, учитываемым по справедливой стоимости, являются эти права, а не сама недвижимость. Указания по оценке справедливой стоимости прав на недвижимость изложены – для случаев использования модели учета по справедливой стоимости – в пунктах 33–35, 40, 41, 48, 50 и 52 и в МСФО (IFRS) 13. Данные указания также относятся к оценке справедливой стоимости, когда эта стоимость используется в качестве первоначальной для целей первоначального признания.
- 27 Один или более объектов инвестиционной недвижимости могут быть приобретены в обмен на немонетарный актив (активы) или на комбинацию монетарных и немонетарных активов. Приведенные ниже положения относятся к обмену одного немонетарного актива на другой, но они также применяются ко всем операциям обмена, описанным в предыдущем предложении. Первоначальная стоимость такого объекта инвестиционной недвижимости оценивается по справедливой стоимости, кроме случаев, когда: (а) операция обмена лишена коммерческого содержания или (б) не поддается надежной оценке справедливая стоимость ни полученного, ни отданного актива. Приобретенный актив оценивается указанным образом, даже если организация не может немедленно прекратить признание отданного актива. Если приобретенный актив не оценивается по справедливой стоимости, его первоначальная стоимость оценивается по балансовой стоимости отданного актива.
- 28 Организация определяет, имеет ли операция обмена коммерческое содержание, путем рассмотрения того, в какой степени будущие денежные потоки, как ожидается, изменятся в результате операции. Операция обмена имеет коммерческое содержание, если:
- (а) структура (риск, распределение во времени и сумма) денежных потоков по полученному активу отличается от структуры денежных потоков по переданному активу; или
 - (б) специфичная для организации стоимость части ее деятельности, затрагиваемой данной операцией, меняется в результате указанного обмена; и
 - (с) разница, полученная в подпункте (а) или подпункте (б), является значительной по отношению к справедливой стоимости обменных активов.
- Для целей определения того, имеет ли операция обмена коммерческое содержание, специфичная для организации стоимость части ее деятельности, затрагиваемой операцией обмена, должна отражать денежные потоки после налогообложения. Результат этого анализа может быть очевиден без проведения организацией подробных расчетов.
- 29 Справедливая стоимость актива поддается надежной оценке, если (а) разброс значений в диапазоне обоснованных оценок справедливой стоимости не является значительным для данного актива или (б) вероятности различных оценок в данном диапазоне могут быть обоснованно оценены и использованы при оценке справедливой стоимости. Если организация может надежно оценить справедливую стоимость либо полученного актива, либо отданного актива, то для оценки первоначальной стоимости используется справедливая стоимость отданного актива, если только справедливая стоимость полученного актива не является более очевидной.

Оценка после признания

Учетная политика

- 30 За исключением случаев, указанных в пунктах 32А и 34, организация должна выбрать в качестве своей учетной политики либо модель учета по справедливой стоимости, изложенную в пунктах 33–55, либо модель учета по первоначальной стоимости, изложенную в пункте 56, и применять эту политику ко всем своим объектам инвестиционной недвижимости.
- 31 МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» устанавливает, что изменение учетной политики по собственной инициативе организации возможно только в том случае, если такое изменение приводит к представлению в финансовой отчетности надежной и более уместной информации о влиянии, оказываемом операциями, другими событиями или условиям на финансовое положение, финансовые результаты или денежные потоки организации. Весьма маловероятно, что переход от модели учета по справедливой стоимости к модели учета по первоначальной стоимости приведет к более уместному представлению информации.

32 Настоящий стандарт требует, чтобы все организации оценивали справедливую стоимость инвестиционной недвижимости как для целей оценки (если организация использует модель учета по справедливой стоимости), так и для целей раскрытия информации (если организация использует модель учета по первоначальной стоимости). Приветствуется, но не является обязательным, чтобы организация оценивала справедливую стоимость инвестиционной недвижимости на основе оценки, сделанной независимым оценщиком, который обладает признанной и соответствующей профессиональной квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимости той же категории и местонахождения, что и оцениваемая инвестиционная недвижимость.

32А Организация может:

(a) **выбрать либо модель учета по справедливой стоимости, либо модель учета по первоначальной стоимости для всей инвестиционной недвижимости, обеспечивающей обязательства, по которым выплачивается доход, напрямую связанный со справедливой стоимостью или с доходностью определенных активов, включающих указанную инвестиционную недвижимость; и**

(b) **выбрать либо модель учета по справедливой стоимости, либо модель учета по первоначальной стоимости для всех остальных объектов инвестиционной недвижимости независимо от выбора, сделанного в подпункте (a).**

32В Некоторые страховщики и другие организации управляют внутренним фондом недвижимости, который выпускает номинальные паи, при этом некоторые паи удерживаются инвесторами по связанным договорам, а другие удерживаются самой организацией. Пункт 32А не разрешает организации оценивать недвижимость, удерживаемую фондом, частично по первоначальной стоимости и частично по справедливой стоимости.

32С Если организация выбирает разные модели для двух категорий, обозначенных в пункте 32А, то все продажи инвестиционной недвижимости между пулами активов, оцениваемых с использованием разных моделей, должны признаваться по справедливой стоимости, и кумулятивное изменение справедливой стоимости должно признаваться в составе прибыли или убытка. Следовательно, если та или иная инвестиционная недвижимость продается из пула, в котором используется модель учета по справедливой стоимости, в пул, в котором используется модель учета по первоначальной стоимости, справедливая стоимость этой недвижимости на дату ее продажи становится ее условной первоначальной стоимостью.

Модель учета по справедливой стоимости

33 После первоначального признания организация, выбравшая модель учета по справедливой стоимости, должна оценивать всю свою инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, за исключением случаев, описанных в пункте 53.

34 Если недвижимость, удерживаемая арендатором на правах операционной аренды, классифицируется как инвестиционная недвижимость согласно пункту 6, то выбор, предусмотренный пунктом 30, отсутствует; применению подлежит модель учета по справедливой стоимости.

35 Прибыль или убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости подлежат признанию в составе прибыли или убытка за тот период, в котором они возникли.

36–39 [Удалены]

40 При оценке справедливой стоимости инвестиционной недвижимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 организация должна убедиться, что справедливая стоимость отражает, среди прочего, арендные доходы от действующих договоров аренды, а также прочие допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на инвестиционную недвижимость в текущих рыночных условиях.

41 Пункт 25 определяет основу для первоначального признания первоначальной стоимости прав на арендованную недвижимость. Пункт 33 требует, чтобы при необходимости права на арендованную недвижимость переоценивались до справедливой стоимости. Когда договор аренды заключен по рыночным ставкам, справедливая стоимость прав на арендованную недвижимость в момент приобретения, за вычетом всех ожидаемых арендных платежей (включая те, которые относятся к признанным обязательствам), должна быть равна нулю. Эта справедливая стоимость не меняется независимо от того, признаются ли арендованный актив и обязательство для целей учета по справедливой стоимости или по приведенной стоимости минимальных арендных платежей в соответствии с пунктом 20 МСФО (IAS) 17. Таким образом, переоценка арендованного актива с первоначальной стоимости, определенной в соответствии с пунктом 25, до справедливой стоимости

в соответствии с пунктом 33 не должна приводить к возникновению каких-либо первоначальных прибылей или убытков, кроме случаев, когда справедливая стоимость оценивается в разные моменты времени. Это может иметь место, когда решение о применении модели учета по справедливой стоимости принимается после первоначального признания.

42–47 [Удалены]

48 В исключительных случаях в тот момент, когда организация впервые приобретает инвестиционную недвижимость (или когда имеющаяся недвижимость впервые становится инвестиционной недвижимостью после изменения характера ее использования), существуют очевидные свидетельства того, что разброс значений в диапазоне обоснованных оценок справедливой стоимости будет настолько велик и вероятности различных результатов будет настолько сложно оценить, что польза от выбора одного оценочного показателя справедливой стоимости сводится на нет. Это может указывать на невозможность надежной оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на продолжающейся основе (см. пункт 53).

49 [Удален]

50 При определении балансовой стоимости инвестиционной недвижимости в соответствии с моделью учета по справедливой стоимости организация не допускает повторного счета в отношении активов или обязательств, которые признаны в качестве отдельных активов или обязательств. Например:

- (a) оборудование, такое как лифты и система кондиционирования воздуха, часто составляет неотъемлемую часть здания и, как правило, включается в справедливую стоимость соответствующей инвестиционной недвижимости, а не признается отдельно в качестве основных средств;
- (b) если в аренду сдается меблированный офис, то в справедливую стоимость офиса, как правило, включается справедливая стоимость мебели, поскольку арендные доходы относятся к меблированному офису. Когда мебель включается в справедливую стоимость инвестиционной недвижимости, организация не признает эту мебель в качестве отдельного актива;
- (c) в справедливую стоимость инвестиционной недвижимости не включается предоплаченный или начисленный доход по договору операционной аренды, поскольку организация признает его в качестве отдельного обязательства или актива;
- (d) справедливая стоимость инвестиционной недвижимости, удерживаемой на правах аренды, отражает ожидаемые денежные потоки (включая условную арендную плату, которую ожидается выплатить). Следовательно, если полученная оценка той или иной недвижимости определена за вычетом всех платежей, которые, как ожидается, будут осуществлены, то необходимо будет включить обратно величину признанного обязательства по аренде, чтобы получить балансовую стоимость этой инвестиционной недвижимости на основе модели учета по справедливой стоимости.

51 [Удален]

52 В некоторых случаях организация ожидает, что приведенная стоимость ее платежей, связанных с той или иной инвестиционной недвижимостью (кроме платежей, связанных с признанными обязательствами), превысит приведенную стоимость соответствующих денежных поступлений. Организация применяет МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», чтобы решить, признавать ли обязательство и, если признавать, как его оценивать.

Невозможность надежной оценки справедливой стоимости

53 Существует опровержимое допущение о том, что организация имеет возможность надежно оценивать справедливую стоимость той или иной инвестиционной недвижимости на продолжающейся основе. Однако в исключительных случаях может быть, что в момент, когда организация впервые приобретает инвестиционную недвижимость (или когда имеющаяся недвижимость впервые становится инвестиционной недвижимостью вследствие изменения характера ее использования), существуют очевидные свидетельства того, что справедливая стоимость данной инвестиционной недвижимости не поддается надежной оценке на продолжающейся основе. Такая ситуация возникает тогда и только тогда, когда рынок для сопоставимых объектов недвижимости является неактивным (например, за последнее время проводилось небольшое количество операций, котировки цен не являются текущими или наблюдаемые цены сделок указывают на то, что продавец был вынужден осуществить продажу) и альтернативные надежные оценки справедливой стоимости (например,

основанные на прогнозах дисконтированных денежных потоков) отсутствуют. Если организация заключает, что справедливая стоимость строящегося объекта инвестиционной недвижимости не поддается надежной оценке, но ожидает, что справедливую стоимость этой недвижимости возможно будет с надежностью оценить по завершении строительства, организация должна оценивать этот строящийся объект инвестиционной недвижимости по первоначальной стоимости до тех пор, пока либо его справедливая стоимость не станет поддаваться надежной оценке, либо не будет завершено строительство (в зависимости от того, какое из этих событий наступит раньше). Если организация заключает, что справедливая стоимость инвестиционной недвижимости (кроме строящегося объекта инвестиционной недвижимости) не поддается надежной оценке на продолжающейся основе, организация должна оценивать эту инвестиционную недвижимость, используя модель учета по первоначальной стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 16. Ликвидационная стоимость такой инвестиционной недвижимости должна приниматься равной нулю. Организация должна применять МСФО (IAS) 16 вплоть до выбытия данной инвестиционной недвижимости.

- 53A Как только организация сможет надежно оценить справедливую стоимость строящегося объекта инвестиционной недвижимости, который ранее оценивался по первоначальной стоимости, она должна оценивать данную недвижимость по справедливой стоимости. Предполагается, что в момент завершения строительства такой недвижимости становится возможной надежная оценка справедливой стоимости. Если это не соответствует действительности, то согласно пункту 53 эту недвижимость следует учитывать с использованием модели учета по первоначальной стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 16.
- 53B Предположение о том, что справедливая стоимость строящегося объекта инвестиционной недвижимости поддается надежной оценке, может быть опровергнуто только при первоначальном признании. Организация, которая оценила строящийся объект инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости, не может сделать вывод, что справедливая стоимость завершенного объекта инвестиционной недвижимости не поддается надежной оценке.
- 54 В исключительных случаях, когда по причинам, указанным в пункте 53, организация вынуждена оценивать инвестиционную недвижимость с использованием модели учета по первоначальной стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 16, она оценивает всю остальную инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, включая строящиеся объекты инвестиционной недвижимости. В таких случаях, несмотря на то, что организация может использовать модель учета по первоначальной стоимости для одной инвестиционной недвижимости, она должна продолжать учитывать каждый из оставшихся видов недвижимости с использованием модели учета по справедливой стоимости.
- 55 В том случае, если ранее организация оценивала ту или иную инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, она должна продолжать оценивать эту недвижимость по справедливой стоимости до момента ее выбытия (или до момента, когда данная недвижимость станет недвижимостью, занимаемой владельцем, или когда организация начнет развивать данную недвижимость для последующей ее продажи в ходе обычной деятельности), даже если сопоставимые рыночные сделки станут менее частыми или рыночные цены станут менее доступными.

Модель учета по первоначальной стоимости

- 56 После первоначального признания организация, которая выбирает модель учета по первоначальной стоимости, должна оценивать все свои объекты инвестиционной недвижимости в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 16 для этой модели, за исключением тех объектов, которые отвечают критериям классификации в качестве предназначенных для продажи (или включены в выбывающую группу, классифицированную как предназначенная для продажи) в соответствии с МСФО (IFRS) 5 «*Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность*». Объекты инвестиционной недвижимости, которые отвечают установленным критериям для их классификации в качестве предназначенных для продажи (или включены в выбывающую группу, классифицированную как предназначенная для продажи), должны оцениваться в соответствии с МСФО (IFRS) 5.

Переводы из категории в категорию

- 57 **Переводы объектов в категорию или из категории инвестиционной недвижимости должны производиться тогда и только тогда, когда происходит изменение характера их использования, подтверждаемое:**
- (a) **началом использования недвижимости в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, – для случаев ее перевода из категории инвестиционной недвижимости в категорию недвижимости, занимаемой владельцем;**
 - (b) **началом развития в целях продажи – для случаев ее перевода из категории инвестиционной недвижимости в состав запасов;**
 - (c) **завершением использования недвижимости как занимаемой владельцем – для случаев перевода из категории недвижимости, занимаемой владельцем, в категорию инвестиционной недвижимости; или**
 - (d) **началом операционной аренды недвижимости другой стороной – для случаев ее перевода из состава запасов в категорию инвестиционной недвижимости.**
 - (e) [удален]
- 58 Пункт 57(b) требует, чтобы организация переводила недвижимость из категории инвестиционной недвижимости в категорию запасов тогда и только тогда, когда происходит изменение характера ее использования, подтвержденное началом ее развития в целях продажи. Если организация принимает решение о выбытии инвестиционной недвижимости без ее развития, то она продолжает учитывать эту недвижимость как инвестиционную недвижимость до прекращения ее признания (то есть исключения из отчета о финансовом положении) и не учитывает ее в составе запасов. Также если организация начинает преобразование имеющейся инвестиционной недвижимости для ее дальнейшего использования в качестве инвестиционной недвижимости, то и в течение преобразования эта недвижимость остается в категории инвестиционной недвижимости и не реклассифицируется в категорию недвижимости, занимаемой владельцем.
- 59 Пункты 60–65 применяются при решении вопросов признания и оценки, возникающих, когда организация использует для инвестиционной недвижимости модель учета по справедливой стоимости. Когда организация использует модель учета по первоначальной стоимости, переводы объектов между категориями инвестиционной недвижимости, недвижимости, занимаемой владельцем, и запасов не приводят к изменению балансовой стоимости переведенной недвижимости и не приводят к изменению ее первоначальной стоимости для целей оценки и раскрытия информации.
- 60 **При переводе недвижимости из категории инвестиционной недвижимости, отражаемой по справедливой стоимости, в категорию недвижимости, занимаемой владельцем, или в состав запасов в качестве условной первоначальной стоимости данной недвижимости для целей ее последующего учета в соответствии с МСФО (IAS) 16 или МСФО (IAS) 2 должна приниматься ее справедливая стоимость на дату изменения характера ее использования.**
- 61 **Если недвижимость, занимаемая владельцем, переходит в категорию инвестиционной недвижимости, которая будет отражаться по справедливой стоимости, то организация должна применять МСФО (IAS) 16 вплоть до даты изменения характера использования этой недвижимости. Организация должна учитывать любую разницу, возникшую на эту дату между балансовой стоимостью данной недвижимости согласно МСФО (IAS) 16 и ее справедливой стоимостью, таким же образом, как переоценку в соответствии с МСФО (IAS) 16.**
- 62 **Вплоть до даты, когда недвижимость, занимаемая владельцем, становится инвестиционной недвижимостью, отражаемой по справедливой стоимости, организация амортизирует данную недвижимость и признает возникшие убытки от ее обесценения. Организация учитывает любую разницу, возникшую на эту дату между балансовой стоимостью данной недвижимости согласно МСФО (IAS) 16 и ее справедливой стоимостью, таким же образом, как переоценку в соответствии с МСФО (IAS) 16. Другими словами:**
- (a) **любое возникающее уменьшение в балансовой стоимости недвижимости признается в составе прибыли или убытка. Однако сумма уменьшения в пределах прироста стоимости от переоценки по данной недвижимости признается в составе прочего совокупного дохода и списывается за счет прироста от переоценки в составе собственного капитала;**
 - (b) **любое возникающее увеличение в балансовой стоимости учитывается следующим образом:**

- (i) в пределах признанного ранее убытка от обесценения для данной недвижимости такое увеличение признается в составе прибыли или убытка. Сумма увеличения, признанная в составе прибыли или убытка, не превышает сумму, необходимую для восстановления балансовой стоимости до величины, которая была бы определена (за вычетом амортизации), если бы в предыдущие периоды не признавался убыток от обесценения данного объекта;
- (ii) оставшаяся часть суммы увеличения признается как прочий совокупный доход и увеличивает прирост стоимости от переоценки в составе собственного капитала. При последующем выбытии объекта инвестиционной недвижимости включенный в состав собственного капитала прирост стоимости объекта от переоценки может быть перенесен на счет нераспределенной прибыли. Перевод из прироста стоимости от переоценки в нераспределенную прибыль не отражается в составе прибыли или убытка.

- 63 При переводе недвижимости из состава запасов в категорию инвестиционной недвижимости, которая будет отражаться по справедливой стоимости, любая разница между справедливой стоимостью этой недвижимости на дату перевода и ее предыдущей балансовой стоимостью должна быть признана в составе прибыли или убытка.**
- 64 Порядок учета переводов из состава запасов в категорию инвестиционной недвижимости, которая будет отражаться по справедливой стоимости, соответствует порядку учета продажи запасов.
- 65 Когда организация завершает строительство или развитие создаваемой собственными силами инвестиционной недвижимости, которая будет отражаться по справедливой стоимости, любая разница между справедливой стоимостью данной недвижимости на указанную дату и ее предыдущей балансовой стоимостью должна быть признана в составе прибыли или убытка.**

Выбытие

- 66 Признание той или иной инвестиционной недвижимости прекращается (т. е. она исключается из отчета о финансовом положении) при ее выбытии или же тогда, когда эта инвестиционная недвижимость окончательно перестает эксплуатироваться и от ее выбытия не ожидается никаких будущих экономических выгод.**
- 67 Выбытие инвестиционной недвижимости может произойти в результате продажи или заключения соглашения о финансовой аренде. Датой выбытия инвестиционной недвижимости является дата, на которую его получатель приобретает контроль над инвестиционной недвижимостью в соответствии с требованиями к определению момента выполнения обязанности к исполнению в МСФО (IFRS) 15. МСФО (IAS) 17 применяется в том случае, когда выбытие происходит в результате заключения соглашения о финансовой аренде, и в случае продажи с обратной арендой.
- 68 Если в соответствии с принципом признания, изложенным в пункте 16, организация признает в балансовой стоимости актива затраты на замену части инвестиционной недвижимости, то она прекращает признавать балансовую стоимость замененной части. В случае инвестиционной недвижимости, учитываемой с использованием модели учета по первоначальной стоимости, замененная часть может не являться частью, которая амортизировалась отдельно. Если организация практически не имеет возможности определить балансовую стоимость замененной части, организация может использовать величину затрат на замену в качестве индикатора того, какова была первоначальная стоимость замененной части в тот момент, когда она была приобретена или построена. Согласно модели учета по справедливой стоимости справедливая стоимость инвестиционной недвижимости может уже отражать тот факт, что часть, подлежащая замене, потеряла свою стоимость. В других случаях может быть сложно определить, на какую сумму, относящуюся к замененной части, следует уменьшить справедливую стоимость недвижимости. Альтернативой уменьшению справедливой стоимости на сумму, относящуюся к замененной части, когда это практически невозможно сделать, является включение затрат на замену в балансовую стоимость данного актива, а затем переоценка справедливой стоимости, как это требовалось бы для поступлений, не связанных с заменой.
- 69 Прибыли или убытки, возникающие в результате окончательного изъятия из эксплуатации или выбытия инвестиционной недвижимости, должны определяться как разница между нетто-величиной поступлений от выбытия и балансовой стоимостью соответствующего актива и признаваться в составе прибыли или убытка (кроме случаев, когда МСФО (IAS) 17 требует иного подхода при продаже с обратной арендой) в том периоде, в котором произошло указанное изъятие или выбытие.**

- 70 Сумма возмещения, подлежащая включению в состав прибыли или убытка, которые возникают при прекращении признания инвестиционной недвижимости, определяется в соответствии с требованиями к определению цены операции в пунктах 47–72 МСФО (IFRS) 15. Последующие изменения расчетной суммы возмещения, включенной в состав прибыли или убытка, должны учитываться в соответствии с требованиями к учету изменений цены операции в МСФО (IFRS) 15.
- 71 Организация применяет МСФО (IAS) 37 или другие стандарты, в зависимости от ситуации, к любым обязательствам, которые у нее остались после выбытия инвестиционной недвижимости.
- 72 **Компенсация от третьих сторон за инвестиционную недвижимость, которая была обесценена, утрачена или от которой организация отказалась, должна признаваться в составе прибыли или убытка в тот момент, когда возникает право на получение этой компенсации.**
- 73 Обесценение или утрата инвестиционной недвижимости, связанные с этим требования компенсации или фактические выплаты компенсации третьими сторонами и любое последующее приобретение или строительство замещающих активов представляют собой отдельные экономические события и учитываются раздельно, как указано ниже:
- (a) обесценение инвестиционной недвижимости признается в соответствии с МСФО (IAS) 36;
 - (b) окончательное изъятие из эксплуатации или выбытие инвестиционной недвижимости признается в соответствии с пунктами 66–71 настоящего стандарта;
 - (c) компенсация от третьих сторон за инвестиционную недвижимость, которая была обесценена, утрачена или от которой организация отказалась, признается в составе прибыли или убытка в тот момент, когда возникает право на получение этой компенсации; и
 - (d) первоначальная стоимость активов, восстановленных, купленных или построенных в качестве замены, определяется в соответствии с пунктами 20–29 настоящего стандарта.

Раскрытие информации

Модель учета по справедливой стоимости и модель учета по первоначальной стоимости

- 74 Перечисленные ниже требования к раскрытию информации применяются в дополнение к тем, которые предусмотрены МСФО (IAS) 17. В соответствии с МСФО (IAS) 17 собственник инвестиционной недвижимости раскрывает ту информацию о заключенных им арендных соглашениях, которую должны раскрывать арендодатели. Организация, которая удерживает инвестиционную недвижимость на правах финансовой или операционной аренды, раскрывает информацию, требуемую от арендаторов, в отношении заключенных ею соглашений о финансовой аренде, и информацию, требуемую от арендодателей, в отношении заключенных ею соглашений об операционной аренде.
- 75 Организация должна раскрыть следующее:
- (a) применяет ли она модель учета по справедливой стоимости или модель учета по первоначальной стоимости;
 - (b) если она применяет модель учета по справедливой стоимости, то использует ли она и при каких обстоятельствах использует классификацию и учет недвижимости, удерживаемой ею на правах операционной аренды, в качестве инвестиционной недвижимости;
 - (c) когда классификация вызывает сложности (см. пункт 14), то используемые организацией критерии того, чтобы отличать инвестиционную недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем, и от недвижимости, предназначенной для продажи в ходе обычной деятельности;
 - (d) [удален]
 - (e) степень, в которой справедливая стоимость инвестиционной недвижимости (как она оценена или раскрыта в финансовой отчетности) основана на оценке, произведенной независимым оценщиком, обладающим признанной и соответствующей профессиональной квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимости той же категории и местонахождения, что и оцениваемая

инвестиционная недвижимость. Факт отсутствия подобной оценки подлежит раскрытию;

- (f) признанные в составе прибыли или убытка суммы:
 - (i) арендного дохода от инвестиционной недвижимости;
 - (ii) прямых операционных расходов (в том числе на ремонт и текущее обслуживание), относящихся к инвестиционной недвижимости, генерировавшей арендный доход в течение периода;
 - (iii) прямых операционных расходов (в том числе на ремонт и текущее обслуживание), относящихся к инвестиционной недвижимости, которая не генерировала арендный доход в течение периода; и
 - (iv) совокупного изменения справедливой стоимости, признанного в составе прибыли или убытка, при продаже инвестиционной недвижимости из пула активов, в котором используется модель учета по первоначальной стоимости, в пул, в котором используется модель учета по справедливой стоимости (см. пункт 32С);
- (g) наличие и величина ограничений в отношении возможности реализации инвестиционной недвижимости или перечисления доходов и поступлений от ее выбытия;
- (h) предусмотренные договором обязанности по приобретению, строительству или развитию инвестиционной недвижимости либо по ремонту, текущему обслуживанию или улучшению.

Модель учета по справедливой стоимости

- 76 В дополнение к информации, раскрываемой в соответствии с требованиями пункта 75, организация, применяющая модель учета по справедливой стоимости, описанную в пунктах 33–55, также должна раскрывать сверку между балансовой стоимостью инвестиционной недвижимости на начало и конец периода, показывая следующее:
- (a) поступления, с отдельным раскрытием поступлений, которые возникли в результате приобретений, и поступлений, которые возникли в результате последующих затрат, признанных в балансовой стоимости актива;
 - (b) поступления в результате приобретений, осуществленных посредством объединения бизнесов;
 - (c) активы, классифицированные как предназначенные для продажи или включенные в выбывающую группу, классифицированную как предназначенная для продажи в соответствии с МСФО (IFRS) 5, и прочие выбытия;
 - (d) нетто-величину прибылей или убытков в результате корректировки справедливой стоимости;
 - (e) нетто-величину курсовых разниц, возникающих при пересчете финансовой отчетности в иную валюту представления отчетности и при пересчете показателей иностранного подразделения в валюту представления отчетности отчитывающейся организации;
 - (f) переводы в состав и из состава запасов и переводы в категорию и из категории недвижимости, занимаемой владельцем; и
 - (g) прочие изменения.
- 77 Когда оценка, полученная для инвестиционной недвижимости, значительным образом корректируется для целей финансовой отчетности, например, во избежание повторного счета в отношении активов или обязательств, которые признаны в качестве отдельных активов и обязательств, как указано в пункте 50, организация должна раскрыть сверку между указанной полученной оценкой и скорректированной оценкой, включенной в финансовую отчетность, показав отдельно агрегированную сумму любых признанных обязательств по аренде, которые были включены обратно, и все другие значительные корректировки.
- 78 В исключительных случаях, указанных в пункте 53, когда организация оценивает инвестиционную недвижимость с использованием модели учета по первоначальной стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 16, сверка, требуемая пунктом 76, должна раскрывать суммы,

относящиеся к данной инвестиционной недвижимости, отдельно от сумм, относящихся к другой инвестиционной недвижимости. Кроме того, организация должна раскрыть:

- (a) описание соответствующей инвестиционной недвижимости;
- (b) объяснение причин, в силу которых справедливая стоимость не поддается надежной оценке;
- (c) по возможности, диапазон расчетных оценок, в котором, вероятнее всего, находится величина справедливой стоимости; и
- (d) при выбытии инвестиционной недвижимости, не отражаемой по справедливой стоимости:
 - (i) тот факт, что произошло выбытие инвестиционной недвижимости, не отражаемой по справедливой стоимости;
 - (ii) балансовую стоимость данной инвестиционной недвижимости на момент продажи; и
 - (iii) сумму признанной при этом прибыли или убытка.

Модель учета по первоначальной стоимости

79 В дополнение к информации, раскрываемой в соответствии с требованиями пункта 75, организация, применяющая модель учета по первоначальной стоимости, изложенную в пункте 56, также обязана раскрыть:

- (a) используемые методы амортизации;
- (b) применяемые сроки полезного использования или нормы амортизации;
- (c) валовую балансовую стоимость и накопленную сумму амортизации (вместе с накопленными убытками от обесценения) на начало и конец периода;
- (d) сверх балансовой стоимости инвестиционной недвижимости на начало и конец периода, отражающую следующее:
 - (i) поступления с отдельным раскрытием поступлений, которые возникли в результате приобретений, и поступлений, которые возникли в результате последующих затрат, признанных в качестве актива;
 - (ii) поступления в результате приобретений, осуществленных посредством объединения бизнесов;
 - (iii) активы, классифицированные как предназначенные для продажи или включенные в выбывающую группу, классифицированную как предназначенная для продажи в соответствии с МСФО (IFRS) 5, и прочие выбытия;
 - (iv) амортизацию;
 - (v) сумму признанных в течение периода убытков от обесценения и сумму восстановленных в течение периода убытков от обесценения в соответствии с МСФО (IAS) 36;
 - (vi) нетто-величину курсовых разниц, возникающих при пересчете финансовой отчетности в иную валюту представления отчетности и при пересчете показателей иностранного подразделения в валюту представления отчетности отчитывающейся организации;
 - (vii) переводы в состав и из состава запасов и переводы из категории и в категорию недвижимости, занимаемой владельцем; и
 - (viii) прочие изменения;
- (e) справедливую стоимость инвестиционной недвижимости. В исключительных случаях, указанных в пункте 53, когда организация не может надежно оценить справедливую стоимость инвестиционной недвижимости, ей следует раскрыть:
 - (i) описание данной инвестиционной недвижимости;
 - (ii) объяснение причин, в силу которых справедливая стоимость не поддается надежной оценке; и

- (iii) по возможности, диапазон расчетных оценок, в котором, вероятнее всего, находится величина справедливой стоимости.

Переходные положения

Модель учета по справедливой стоимости

- 80 Организация, которая ранее применяла МСФО (IAS) 40 (выпущенный в 2000 году) и приняла решение впервые классифицировать и учитывать в качестве инвестиционной недвижимости некоторые или все допустимые объекты, удерживаемые ею на правах операционной аренды, должна признать эффект от данного выбора как корректировку входящего сальдо нераспределенной прибыли за тот период, в котором впервые было принято это решение. Кроме того:
- (a) если организация ранее публично раскрыла (в финансовой отчетности или иным образом) справедливую стоимость прав на указанную недвижимость в предыдущих периодах (оцененную на основе, которая удовлетворяет определению справедливой стоимости, приведенному в МСФО (IFRS) 13), то приветствуется, но не является обязательным, чтобы организация:
- (i) скорректировала входящее сальдо нераспределенной прибыли для самого раннего из представленных периодов, в котором была публично раскрыта такая справедливая стоимость; и
- (ii) пересчитала сравнительную информацию за указанные периоды; и
- (b) если организация ранее публично не раскрывала информацию, указанную в подпункте (a), то ей не следует пересчитывать сравнительную информацию, и она должна раскрыть этот факт.
- 81 Настоящий стандарт требует применять подход, отличный от требуемого согласно МСФО (IAS) 8. МСФО (IAS) 8 требует пересчета сравнительной информации, кроме случаев, когда такой пересчет является практически неосуществимым.
- 82 Когда организация впервые применяет настоящий стандарт, корректировка входящего сальдо нераспределенной прибыли включает реклассификацию любой суммы, отражаемой в составе статьи «прирост стоимости от переоценки» для инвестиционной недвижимости.

Модель учета по первоначальной стоимости

- 83 Положения МСФО (IAS) 8 применяются к любому изменению учетной политики, произведенному в тот момент, когда организация впервые применяет настоящий стандарт и выбирает модель учета по первоначальной стоимости. Эффект от такого изменения учетной политики включает в себя реклассификацию любой суммы, отражаемой в составе статьи «прирост стоимости от переоценки» для инвестиционной недвижимости.
- 84 Требования пунктов 27–29 в отношении первоначальной оценки инвестиционной недвижимости, приобретенной в результате операции обмена активами, должны применяться перспективно только к будущим операциям.

Объединения бизнесов

- 84А Документом «Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2011–2013 гг.», выпущенным в декабре 2013 года, добавлен пункт 14А и заголовок перед пунктом 6. Организация должна применять указанную поправку перспективно в отношении приобретенной инвестиционной недвижимости с начала первого периода, в котором она приняла данную поправку к применению. Следовательно, отраженные в учете результаты приобретений инвестиционной недвижимости в предыдущих периодах корректироваться не должны. Однако организация может по собственному выбору применить указанную поправку к отдельным приобретениям инвестиционной недвижимости, которые имели место до даты начала первого годового периода, совпадающей с датой вступления в силу данной поправки либо наступающей после этой даты, в том и только том случае, если организация имеет информацию, необходимую для применения указанной поправки к этим ранее совершенным операциям.

Дата вступления в силу

- 85 Организация должна применять настоящий стандарт для годовых периодов, начинающихся 1 января 2005 года или после этой даты. Досрочное применение приветствуется. Если организация применит настоящий стандарт для периода, начинающегося до 1 января 2005 года, она должна раскрыть этот факт.
- 85A МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» (пересмотренным в 2007 году) внесены поправки в терминологию, используемую в МСФО. Кроме того, им внесены поправки в пункт 62. Организация должна применять указанные поправки в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2009 года или после этой даты. Если организация применит МСФО (IAS) 1 (пересмотренный в 2007 году) в отношении более раннего периода, то указанные поправки должны применяться в отношении такого более раннего периода.
- 85B Документом «Улучшения МСФО», выпущенным в мае 2008 года, были внесены поправки в пункты 8, 9, 48, 53, 54 и 57, удален пункт 22 и добавлены пункты 53А и 53В. Организация должна применять указанные поправки перспективно в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2009 года или после этой даты. Организации разрешается применять указанные поправки к строящимся объектам инвестиционной недвижимости начиная с любой даты до 1 января 2009 года, при условии, что справедливая стоимость строящихся объектов инвестиционной недвижимости оценивалась на указанные даты. Допускается досрочное применение. Если организация применит указанные поправки в отношении более раннего периода, она должна раскрыть этот факт и одновременно применить поправки к пунктам 5 и 81Е в МСФО (IAS) 16 «Основные средства».
- 85C МСФО (IFRS) 13, выпущенным в мае 2011 года, внесены поправки в определение справедливой стоимости в пункте 5, внесены изменения в пункты 26, 29, 32, 40, 48, 53, 53В, 78–80 и 85В, а также удалены пункты 36–39, 42–47, 49, 51 и 75(d). Организация должна применить указанные поправки одновременно с применением МСФО (IFRS) 13.
- 85D Документом «Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2011–2013 гг.», выпущенным в декабре 2013 года, добавлены заголовки перед пунктом 6 и после пункта 84, а также пункты 14А и 84А. Организация должна применять указанные поправки в отношении годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. Если организация применит данные поправки досрочно в отношении более раннего периода, она должна раскрыть этот факт.
- 85E МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», выпущенный в мае 2014 г., внес изменения в пункты 3(b), 9, 67 и 70. Организация должна применять данные изменения, когда она применяет МСФО (IFRS) 15.

Прекращение действия МСФО (IAS) 40 (выпущенного в 2000 году)

- 86 Настоящий стандарт заменяет МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» (выпущенный в 2000 году).