



# PASSFR.EU

A Digital Learning Platform for Generation Z:  
Passport to IFRS®

## MCC 40

# ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ



Co-funded by the  
Erasmus+ Programme  
of the European Union

# ЦЕЛ И ОБХВАТ

МСС 40 се прилага за  
счетоводното третиране на  
инвестиционни имоти

Освен

биологични активи, свързани със  
земеделска дейност (вж. МСС 41  
Земеделие и МСС 16 Машини,  
имоти и съоръжения



права над минерали и минерални  
ресурси като нефт, природен газ и  
подобни невъзстановими ресурси

# KEY DEFINITIONS

## Investment property

- held to earn rentals or for capital appreciation or both;
- generates cash flows largely independently of the other assets held by an entity.

# ОПРЕДЕЛЕНИЯ

## Инвестиционен имот

- държан за приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете;
- генерира парични потоци в голяма степен независимо от другите активи, притежавани от предприятието.

# ОПРЕДЕЛЕНИЯ

## Инвестиционен имот

- държан за приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете;
- генерира парични потоци в голяма степен независимо от другите активи, притежавани от предприятието.

## Използван от собственика имот

- държан за използване при производството или доставката на стоки или услуги, или за административни цели;
- генерира парични потоци, които се отнасят не само към имота, но и към други активи използвани в процеса на производство и доставка.

# ОПРЕДЕЛЕНИЯ - ПРИМЕРИ

## Имоти

Земя или сграда, държана за отдаване под наем или наета по оперативен лизинг

Сграда, държана от предприятие за извършване на основна дейност

Сграда, придобита изключително за подобряване и последваща продажба в рамките на обичайния бизнес цикъл

Земя или сграда, държана за дългосрочно увеличаване стойността на капитала

Сграда, изградена за отдаване под наем или увеличаване стойността на капитала

Сграда, изградена за бъдеща продажба в рамките на обичайната дейност

Сграда, обитавана от служителите на предприятието

Земя, държана за понастоящем неопределена бъдеща употреба (такъв имот се счита за държан за увеличаване стойността на капитала)

# ОПРЕДЕЛЕНИЯ – РЕШЕНИЯ НА ПРИМЕРИ

Имоти	Класификация	Приложим стандарт
Земя или сграда, държана за отдаване под наем или наета по оперативен лизинг	Инвестиционен имот	МСС 40
Сграда, държана от предприятие за извършване на основна дейност	Използван от собственика имот	МСС 16
Сграда, придобита изключително за подобряване и последваща продажба в рамките на обичайния бизнес цикъл	Материален запас / стока	МСС 2
Земя или сграда, държана за дългосрочно увеличаване стойността на капитала	Инвестиционен имот	МСС 40
Сграда, изградена за отдаване под наем или увеличаване стойността на капитала	Инвестиционен имот	МСС 40
Сграда, изградена за бъдеща продажба в рамките на обичайната дейност	Материален запас / Готова продукция	МСС 2
Сграда, обитавана от служителите на предприятието	Използван от собственика имот	МСС 16
Земя, държана за понастоящем неопределена бъдеща употреба (такъв имот се счита за държан за увеличаване стойността на капитала)	Инвестиционен имот	МСС 40

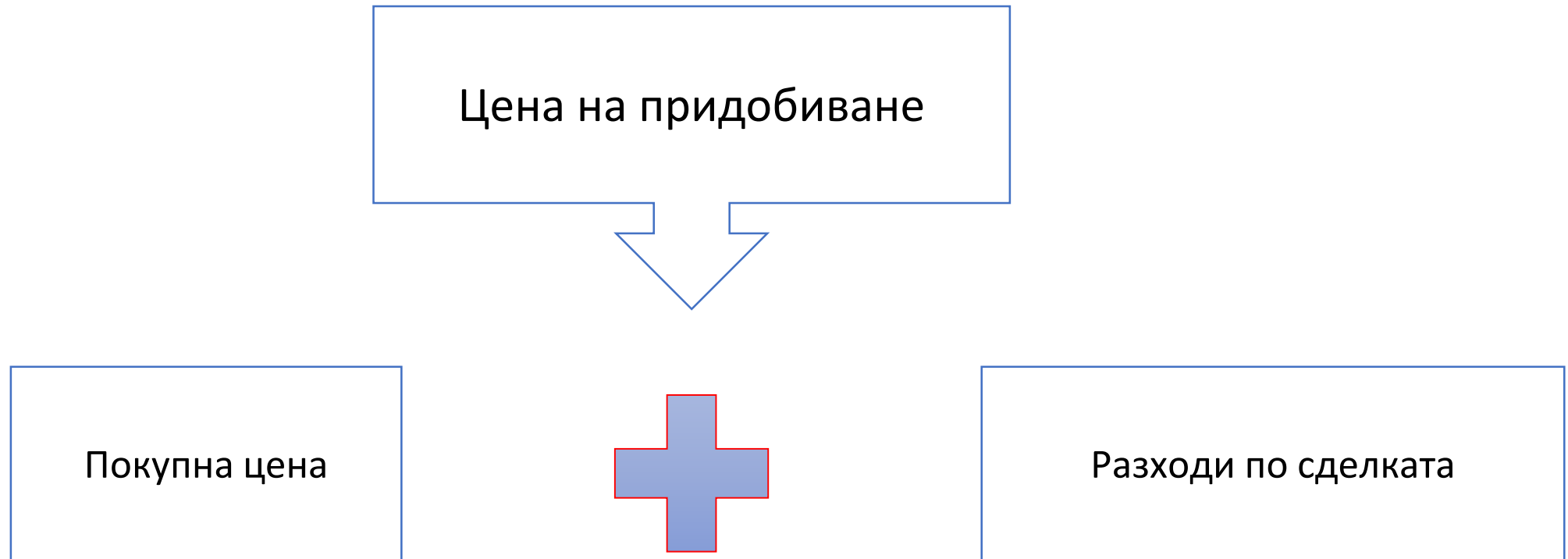
# ОСНОВНИ ВЪПРОСИ - ПРИЗНАВАНЕ





# ОСНОВНИ ВЪПРОСИ - ОЦЕНЯВАНЕ

*Първоначална оценка на инвестиционен имот*



# ОСНОВНИ ВЪПРОСИ - ОЦЕНЯВАНЕ

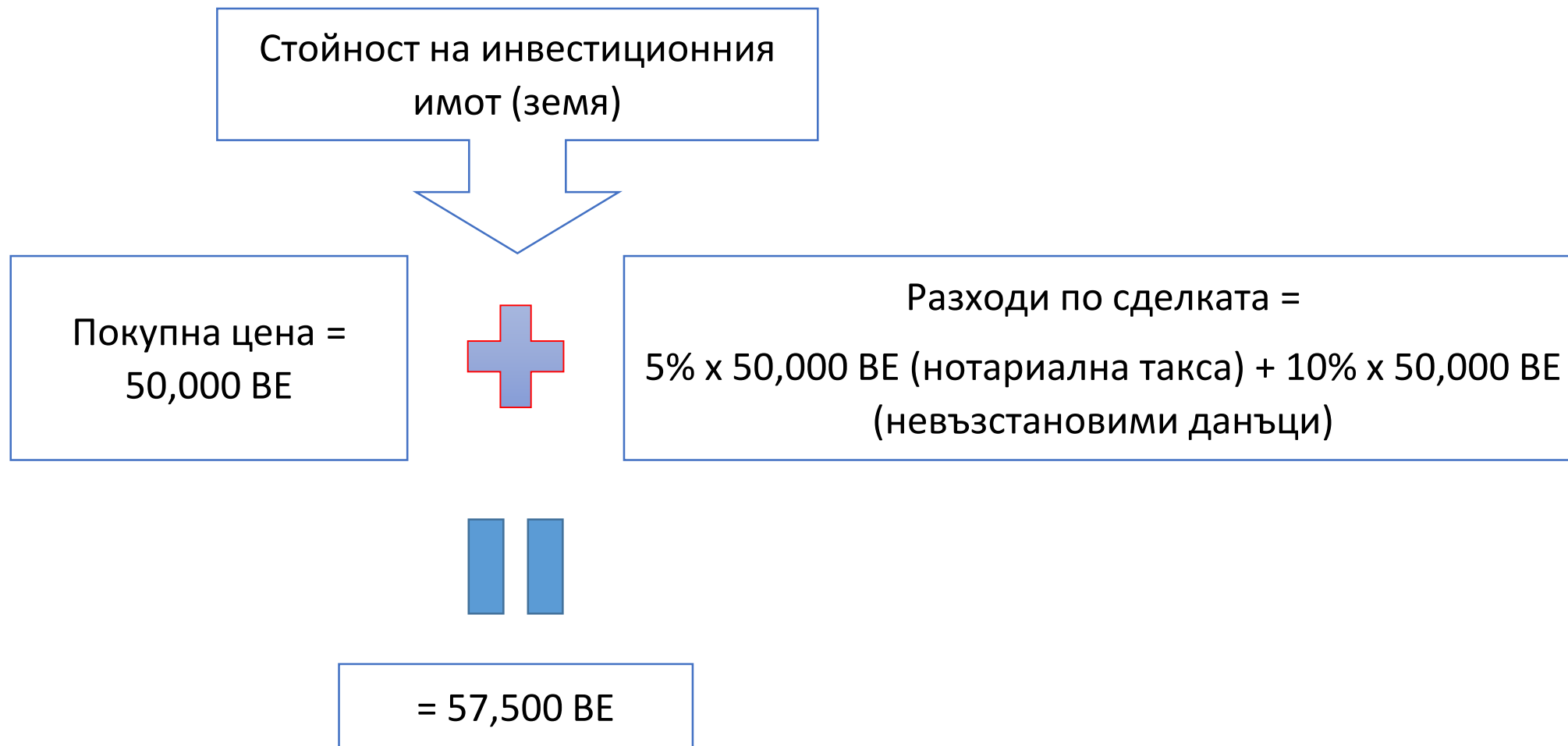
***Първоначална оценка на инвестиционен имот – пример:***

Предприятие закупува парче земя за 50 000 BE с цел да го отдаде като паркинг на местен хипермаркет. Договорът се изготвя при нотариус срещу такса 5% от цената на земята. Прехвърлянето на собствеността включва и невъзстановими данъци, платени на държавните органи в размер на 10% от сумата на сделката.

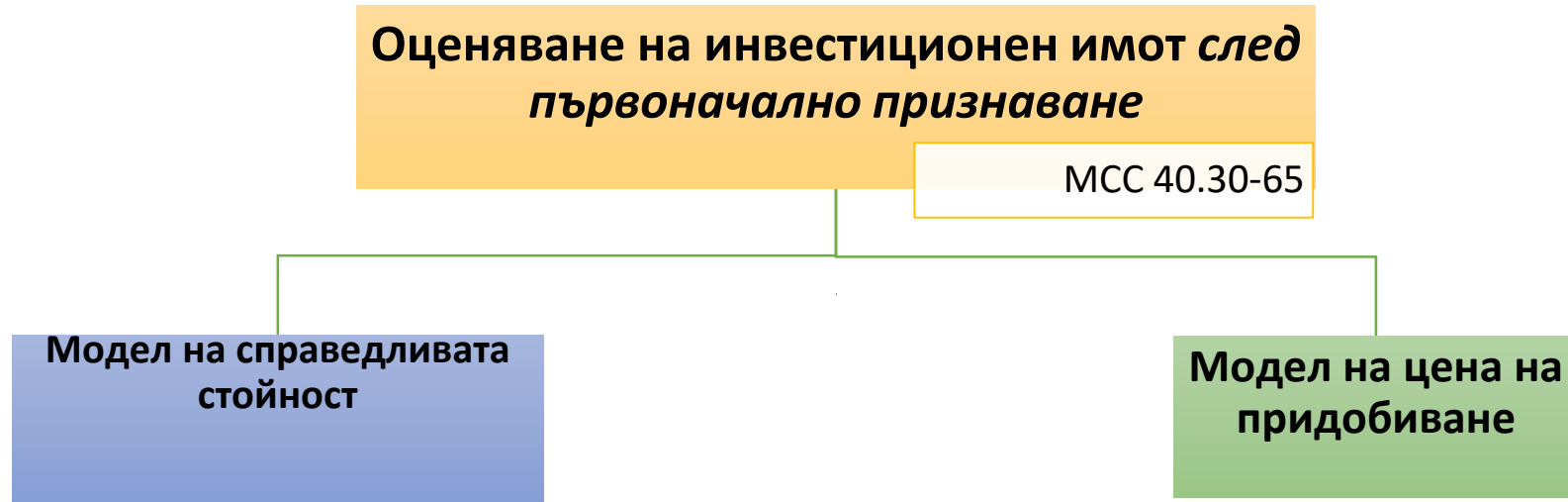
Каква и първоначалната стойност, по която земята ще бъде призната от предприятието като инвестиционен имот?

# ОСНОВНИ ВЪПРОСИ - ОЦЕНЯВАНЕ

*Първоначална оценка на инвестиционен имот – пример:*



# ОСНОВНИ ВЪПРОСИ - ОЦЕНЯВАНЕ



# ОСНОВНИ ВЪПРОСИ - ОЦЕНЯВАНЕ

Оценяване на инвестиционен имот *след първоначално признаване*

МСС 40.30-65

Модел на справедливата стойност

- Инвестиционният имот се оценява по справедлива стойност;
- Печалбата или загубата, възникваща от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот, се включва в печалбата или загубата за периода;
- Активът не подлежи на обезценка.

Модел на цена на придобиване

# ОСНОВНИ ВЪПРОСИ - ОЦЕНЯВАНЕ

## Оценяване на инвестиционен имот *след първоначално признаване*

МСС 40.30-65

### Модел на справедливата стойност

- Инвестиционният имот се оценява по справедлива стойност;
- Печалбата или загубата, възникваща от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот, се включва в печалбата или загубата за периода;
- Активът не подлежи на обезценка.

### Модел на цена на придобиване

- Инвестиционният имот се третира в съответствие с разпоредбите на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения;
- Изключения: ако отговаря на критериите за класифициране като дълготраен актив държан за продажба съгласно МСФО 5 или като държан актив с право на ползване съгласно МСФО 16 (МСС 40.56).

# ОСНОВНИ ВЪПРОСИ - ОЦЕНЯВАНЕ

**Оценяване на инвестиционен имот след първоначално признаване – пример:**

- Инвестиционен имот закупен за 100,000 BE на 01.02.2020 г.
- Справедливата стойност на актива към 31.12.2020 г. е 150,000 BE
- Справедливата стойност на актива към 31.12.2021 г. е 80,000 BE
- Предприятието отчита своите инвестиционни имоти по справедлива стойност съгласно МСС 40

Как тези промени в справедливата стойност на актива ще бъдат представени във финансовите отчети на предприятието по модела на справедливата стойност съгласно МСС 40?

# ОСНОВНИ ВЪПРОСИ - ОЦЕНЯВАНЕ

**Оценяване на инвестиционен имот след първоначално признаване –  
решение на примера:**

31.12.2020

- Балансова стойност на инвестиционния актив = Цена 100,000 BE < справедлива стойност 150,000 BE

*печалба* от 50,000 BE от оценката на тази инвестиция се признава в печалба или загуба за 2020 г.

31.12.2021

- Балансова стойност = справедлива стойност в края на 2020 г. 150,000 BE > справедлива стойност за 2021 г. 80,000 BE >

*загуба* от 70,000 BE от оценката по справедлива стойност се признава в печалба или загуба за 2021 г.



# ОСНОВНИ ВЪПРОСИ - ПРЕХВЪРЛЯНИЯ

## Прехвърляния от или към инвестиционен имот



# ОСНОВНИ ВЪПРОСИ - ПРЕХВЪРЛЯНИЯ

## Прехвърляния от или към инвестиционен имот



# ОСНОВНИ ВЪПРОСИ - ПРЕХВЪРЛЯНИЯ

## Прехвърляния от или към инвестиционен имот



# ОСНОВНИ ВЪПРОСИ - ПРЕХВЪРЛЯНИЯ

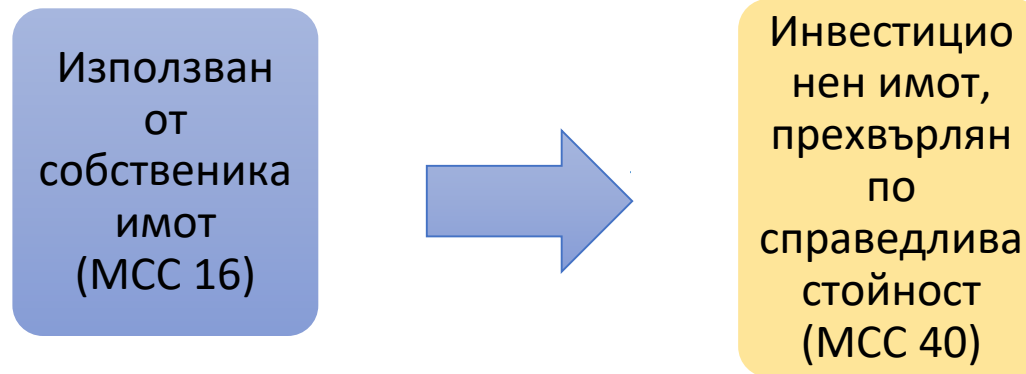
## Прехвърляния от или към инвестиционен имот – пример:

- Cleaning Services Ltd. притежава сградата, която се използва за административни цели на предприятието към 31.12.2019 г.;
- Цената на сградата е 175 000 BE;
- Начислената до този момент амортизация в размер на 25 000 BE;
- На същата дата ръководството на предприятието решава да *наеме сградата*;
- Справедливата стойност е определена на 180 000 BE към 31.12.2019 г.;
- Справедливата стойност към 31.12.2021 г. е 160,000 BE.

Как ще бъдат отразени тези промени във финансовите отчети на предприятието?

# ОСНОВНИ ВЪПРОСИ - ПРЕХВЪРЛЯНИЯ

Прехвърляния от или към инвестиционен имот – решение на примера :



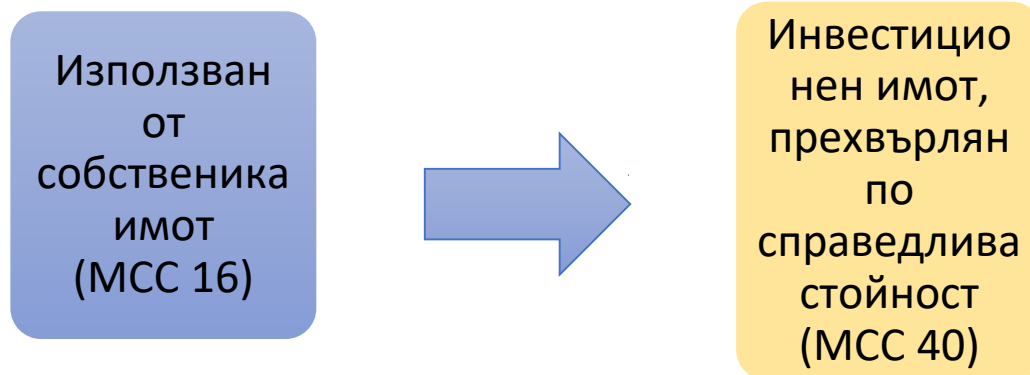
31.12.2019 г.

- Балансова стойност на сградата = Цена – Начислена амортизация =  
= 175,000 BE – 25,000 BE = 150,000 BE < справедливата стойност от 180,000 BE

Разликата се третира като преоценка и се признава *резерв от преоценка* от  
30,000 BE (= 180,000 BE – 150,000 BE)

# ОСНОВНИ ВЪПРОСИ - ПРЕХВЪРЛЯНИЯ

Прехвърляния от или към инвестиционен имот – решение на примера :



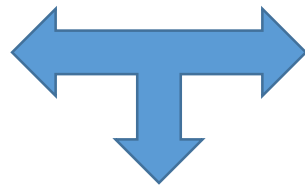
31.12.2021

- Балансова стойност на инвестиционния имот = справедлива стойност от 180,000 BE за 2019 г.
- Справедлива стойност от 160,000 BE за 2021 г. < балансовата стойност от 180,000 BE

Cleaning Services ще признае *загуба* от 20,000 BE (= 180,000 BE – 160,000 BE)

# ОСНОВНИ ВЪПРОСИ - ОТПИСВАНЕ

Изваждане от  
употреба



Освобождаване

Отписване на  
инвестиционен  
ИМОТ

Печалби или загуби, произтичащи от изваждане от употреба или освобождаване от инвестиционен имот, се определят като разликата между нетните постъпления от освобождаването и балансовата сума на актива и се признават в **печалбата или загубата**

# ОСНОВНИ ВЪПРОСИ - ОТПИСВАНЕ

## Пример:

- Към 31.12.2021 г. дадено предприятие притежава гараж за отдаване под наем;
- Активът е класифициран като инвестиционен имот съгласно МСС 40;
- Оценен е по справедлива стойност;
- Справедливата стойност към 31.12.2021 г. е 20,000 BE;
- На 25.01.2022 г. дружеството решава да изтегли имота от употреба, тъй като договърът с наемателя е прекратен на тази дата и гаражът не може да се използва повече.

Как предприятието ще запише освобождаването от гаража?



# ОСНОВНИ ВЪПРОСИ - ОТПИСВАНЕ

## Решение на примера:

предприятието ще запише освобождаването от гаража на 25.01.2022 г., тъй като договорът с наемателя е прекратен на тази дата и гаражът не може да се използва повече.

## *Счетоводен запис:*

Dr. Разходи за освобождаване от инвестиционен имот 20,000

Cr. Инвестиционен имот 20,000

# ОПОВЕСТЯВАНЕ

## По модела на справедливата стойност и модела на цената на придобиване (МСС 40.74-75)

- дали се прилага модела на справедливата стойност или модела на цената на придобиване;
- критериите, които предприятието използва, за да разграничи инвестиционен имот от ползван от собственика имот и от имот, държан за продажба в обичайната дейност;
- дали справедливата стойност е оценена от независим оценител;
- сумите, включени в отчета за доходите за дохода от наеми, преки оперативни разходи и преки оперативни разходи, възникващи от инвестиционния имот.

## По модела на справедливата стойност (МСС 40.76-78)

## По модела на цената на придобиване (МСС 40.79)

# ОПОВЕСТЯВАНЕ

## По модела на справедливата стойност и модела на цената на придобиване (МСС 40.74-75)

- дали се прилага модела на справедливата стойност или модела на цената на придобиване;
- критериите, които предприятието използва, за да разграничи инвестиционен имот от ползван от собственика имот и от имот, държан за продажба в обичайната дейност;
- дали справедливата стойност е оценена от независим оценител;
- сумите, включени в отчета за доходите за дохода от наеми, преки оперативни разходи и преки оперативни разходи, възникващи от инвестиционния имот.

## По модела на справедливата стойност (МСС 40.76-78)

- В допълнение към оповестяванията, изисквани в параграф (МСС 40.75):
- равнение между балансовите суми на инвестиционния имот към началото и края на периода

## По модела на цената на придобиване (МСС 40.79)

# ОПОВЕСТЯВАНЕ

## По модела на справедливата стойност и модела на цената на придобиване (МСС 40.74-75)

- дали се прилага модела на справедливата стойност или модела на цената на придобиване;
- критериите, които предприятието използва, за да разграничи инвестиционен имот от ползван от собственика имот и от имот, държан за продажба в обичайната дейност;
- дали справедливата стойност е оценена от независим оценител;
- сумите, включени в отчета за доходите за дохода от наеми, преки оперативни разходи и преки оперативни разходи, възникващи от инвестиционния имот.

## По модела на справедливата стойност (МСС 40.76-78)

- В допълнение към оповестяванията, изисквани в параграф (МСС 40.75):
- равнение между балансовите суми на инвестиционния имот към началото и края на периода

## По модела на цената на придобиване (МСС 40.79)

- В допълнение към оповестяването, изисквано от параграф (МСС 40.75): използваните методи на амортизация;
- полезния живот или използваните амортизационни норми;
- брутната балансова сума и натрупаните амортизации в началото и в края на периода;
- равнение на балансовата сума на инвестиционен имот в началото и в края на периода;
- справедливата стойност на инвестиционния имот.



# PASSFR.EU

A Digital Learning Platform for Generation Z:  
Passport to IFRS®



Co-funded by the  
Erasmus+ Programme  
of the European Union