



PASSFR.EU

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



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

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

Standardul IAS® 40 Investiții imobiliare



Funded by the Erasmus+ Program of the European Union. However, European Commission and Turkish National Agency cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained therein.

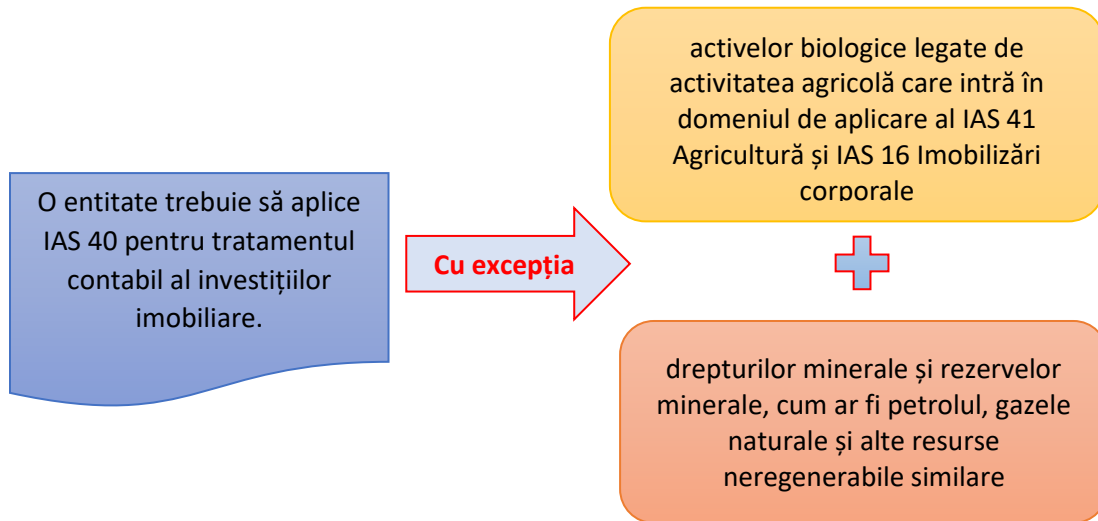
© Copyright 2021, Istanbul University

Standardul IAS 40 Investiții imobiliare

DOMENIU DE APLICARE ȘI DEFINIȚII CHEIE

Entitățile aplică Standardul IAS 40 Investiții imobiliare pentru recunoașterea, evaluarea și prezentarea proprietăților lor imobiliare, cu excepția activelor biologice legate de activitatea agricolă, a drepturilor minerale și a rezervelor minerale, după cum se arată în figura 1 (IAS 40.4).

Figura 1. Domeniul de aplicare al IAS 40



Distincția dintre investițiile imobiliare și proprietățile imobiliare ocupate de proprietari este esențială în aplicarea IAS 40 (figura 2). Investițiile imobiliare, după cum sunt ele definite în standard (IAS 40.5), sunt proprietăți (terenuri sau clădiri - sau o parte a unei clădiri - sau ambele) deținute (de către proprietar sau de către locatar ca activ cu drept de folosință) pentru a obține chirii sau pentru aprecierea capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru (a) utilizarea în producția sau furnizarea de bunuri sau servicii sau în scopuri administrative; sau (b) vânzarea în cursul normal al activității. Proprietatea ocupată de proprietar este o proprietate deținută (de către proprietar sau de către locatar ca activ cu drept de folosință) pentru a fi utilizată în producția sau furnizarea de bunuri sau servicii sau în scopuri administrative.

Figura 2. Investiții imobiliare sau proprietăți imobiliare ocupate de proprietar (IAS 40.7)

Investiții imobiliare	Proprietăți imobiliare ocupate de proprietar
deținute pentru a obține chirii sau pentru aprecierea capitalului sau ambele; generează fluxuri de numerar în mare măsură independent de celelalte active deținute de o entitate.	deținute pentru a fi utilizate în producția sau furnizarea de bunuri sau servicii sau în scopuri administrative; generează fluxuri de trezorerie care pot fi atribuite nu numai proprietății, ci și altor active utilizate în procesul de producție sau de furnizare de bunuri și servicii.

De exemplu, având în vedere conceptele definite mai sus, să analizăm și să decidem asupra clasificării corecte a următoarelor active:

Proprietate	Clasificare	Standardul aplicabil
O clădire sau un teren destinat închirierii / deținut în vederea închirierii în cadrul unui contract (unor contracte) de leasing operațional	Investiții imobiliare	IAS 40
O clădire utilizată de entitate pentru desfășurarea activităților sale de exploatare	Proprietate ocupată de proprietar	IAS 16
O clădire achiziționată exclusiv pentru dezvoltare și revânzare în cadrul ciclului normal de exploatare	Inventar / Mărfuri	IAS 2
Terenuri sau clădiri deținute în vederea creșterii valorii lor pe termen lung	Investiții imobiliare	IAS 40
O clădire construită în vederea închirierii viitoare sau a creșterii valorii sale	Investiții imobiliare	IAS 40
O clădire construită în vederea unei vânzări viitoare în cadrul activității comerciale obișnuite	Stocuri / Produse finite	IAS 2
O clădire ocupată de angajații entității	Proprietate ocupată de proprietar	IAS 16
Terenuri deținute pentru o utilizare viitoare nedeterminată în prezent (astfel de proprietăți sunt considerate ca fiind deținute pentru creșterea valorii)	Investiții imobiliare	IAS 40

Să presupunem cazul unei entități care exploatează următoarele active: un bun imobil destinat vânzării în cursul normal al activității comerciale, un bun imobil în curs de construcție în vederea vânzării către un client, un bun imobil utilizat în ciclul normal de funcționare a activității comerciale și un bun imobil deținut și închiriat unor terțe părți. Care dintre aceste active va fi clasificat ca investiție imobiliară? Numai ultimul activ (deținut și închiriat unor terți) va fi clasificat ca investiție imobiliară.

RECUNOAȘTERE

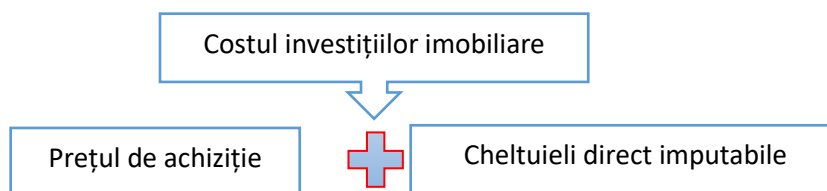
În conformitate cu criteriile generale de recunoaștere a activelor, o investiție imobiliară deținută este recunoscută ca activ atunci și numai atunci când: (a) este probabil ca beneficiile economice viitoare asociate investiției imobiliare să revină entității; și (b) costul investiției imobiliare poate fi evaluat în mod fiabil (IAS 40.16).

EVALUARE

1. Evaluarea la recunoaștere

Investițiile imobiliare sunt evaluate inițial la cost, inclusiv costurile de tranzacție. Prin urmare, costul unei investiții imobiliare achiziționate se determină conform figurii 3.

Figura 3. Determinarea costului investițiilor imobiliare pentru recunoașterea inițială



Elementele direct legate de achiziție includ toate costurile suportate pentru a aduce proprietatea în starea necesară pentru ca aceasta să poată funcționa în modul dorit de conducere, cum ar fi onorariile profesionale pentru servicii juridice, taxele de transfer de proprietate și alte costuri de tranzacție.

De exemplu, o entitate achiziționează un teren pentru 50.000 u.m. cu scopul de a-l închiria ca parcare unui hipermarket local. Contractul este redactat de un birou notarial pentru o taxă de 5% din prețul terenului. Transferul de proprietate suportă, de asemenea, taxe nerambursabile plătite către autoritățile statului de 10% din valoarea tranzacției. În acest caz, valoarea inițială la care terenul va fi recunoscut de către entitate ca investiție imobiliară se calculează după cum urmează:

$$\begin{aligned} \text{Costul investiției imobiliare} &= \text{Prețul de achiziție} + \text{Taxa notarială} + \text{Impozite nerambursabile} = \\ &= 50.000 \text{ u.m.} + 5\% \times 50.000 \text{ u.m.} + 10\% \times 50.000 \text{ u.m.} = 57.500 \text{ u.m.} \end{aligned}$$

Costul inițial nu trebuie să includă costurile de constituire, pierderile anormale sau pierderile inițiale de exploatare suportate înainte ca investiția imobiliară să atingă nivelul de ocupare planificat (IAS 40.23).

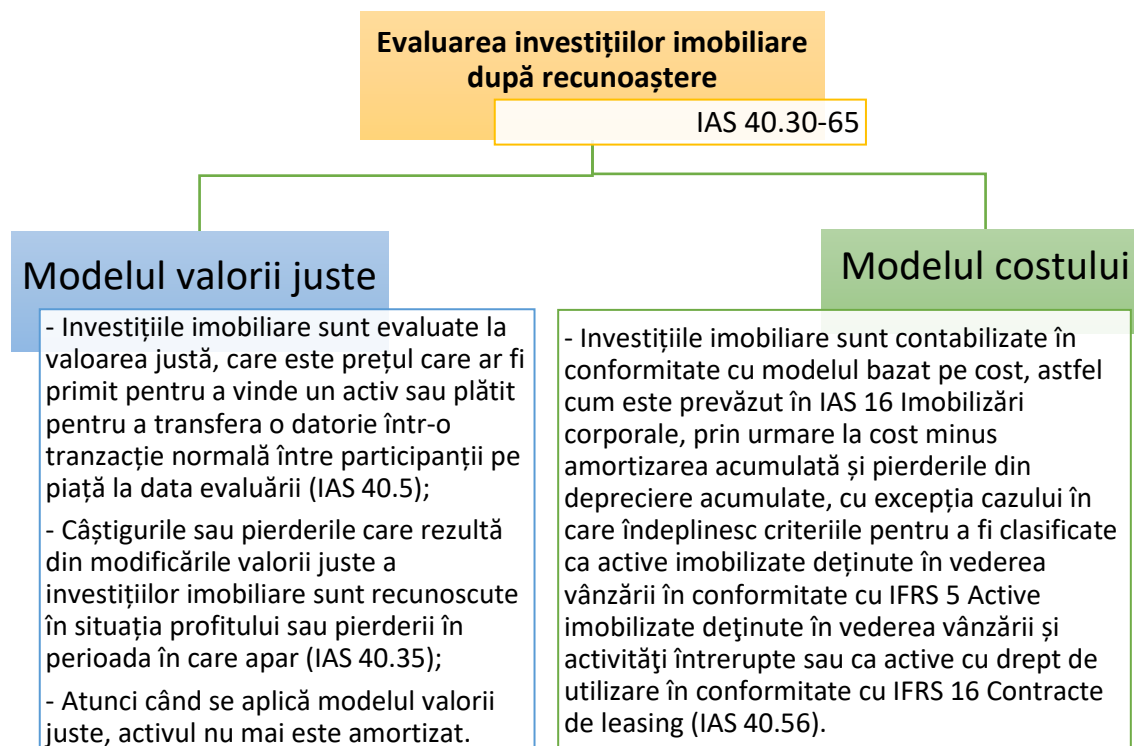
2. Evaluarea după recunoaștere

În conformitate cu IAS 40, entitățile pot alege între modelul valorii juste și modelul costului pentru evaluarea investițiilor imobiliare după recunoașterea inițială a acestora (IAS 40.30). Odată făcută alegerea care se potrivește mai bine circumstanțelor economice, politica contabilă respectivă se aplică tuturor investițiilor imobiliare ale entității.

IAS 8 Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori prevede că o modificare voluntară a politicii contabile se face numai dacă modificarea are ca rezultat furnizarea de informații fiabile și mai relevante în situațiile financiare cu privire la efectele tranzacțiilor, altor evenimente sau condiții asupra poziției financiare, performanței financiare sau fluxurilor de numerar ale entității. Este foarte puțin probabil ca o schimbare de la modelul valorii juste la modelul costului să aibă ca rezultat o prezentare mai relevantă (IAS40.31).

Tratamentul contabil și procedurile aplicate pentru fiecare model sunt prezentate în figura 4.

Figura 4. Evaluarea investițiilor imobiliare după recunoaștere



De exemplu, Tropical Sights Ltd. achiziționează pentru 100.000 u.m. un activ pe care îl clasifică drept investiție imobiliară la 01.02.2020. Tropical Sights determină valoarea justă a activului ca fiind de 150.000 u.m. la 31.12.2020 și de 80.000 u.m. la 31.12.2021. Cum vor fi prezentate aceste modificări ale valorii juste a activului în situațiile financiare ale entității, dacă entitatea își contabilizează investițiile imobiliare la valoarea justă în conformitate cu IAS 40?

Aceste modificări vor fi raportate în situația profitului sau pierderii pentru anul respectiv, ca ajustări de valoare rezultate din evaluarea la valoare justă a investițiilor imobiliare. Mai exact, Tropical Sights va recunoaște un câștig de 50.000 u.m. din evaluarea la valoarea justă a acestor investiții la 31.12.2020 și pierderi de 70.000 u.m. rezultate din evaluarea la valoarea justă a investițiilor imobiliare la 31.12.2021.

Să presupunem, de asemenea, că Hook Ltd. achiziționează o investiție imobiliară pentru 200.000 u.m. la 15.01.20X1. La 31.12.20X1, Hook stabilește că valoarea justă a investiției imobiliare este de 225.000 u.m.. În conformitate cu IAS 40, știind că se utilizează modelul valorii juste pentru evaluarea activului, Hook Ltd. va recunoaște la 31.12.20X1 un câștig rezultat din modificarea valorii juste și va înregistra în jurnal această modificare după cum urmează:

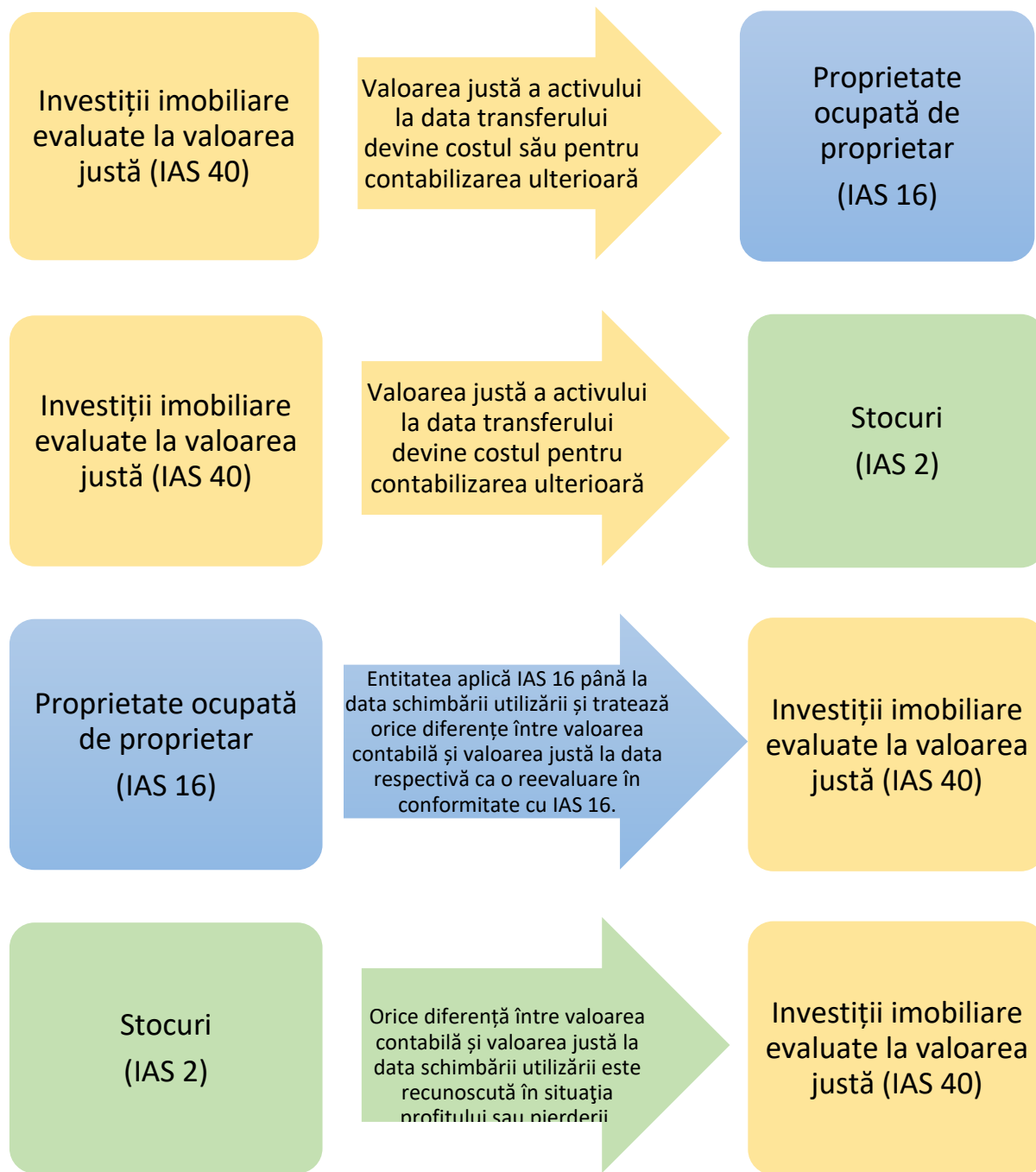
Dr. Investiții imobiliare 25.000

Cr. Câștiguri din evaluarea la valoare justă a investițiilor imobiliare 25.000

3. Transferuri către sau din categoria de investiții imobiliare

În conformitate cu IAS 40, transferurile către sau de la investiții imobiliare ar trebui efectuate numai atunci când are loc o schimbare de utilizare. O astfel de schimbare de utilizare are loc atunci când proprietatea imobiliară corespunde sau încetează să mai corespundă definiției de investiție imobiliară și există dovezi ale schimbării de utilizare (IAS 40.57) (a se vedea figura 5).

Figura 5. Transferuri către sau dinspre categoria investițiilor imobiliare



De exemplu, Cleaning Services Ltd. deține, la 31.12.2019, o clădire care este utilizată în scop administrativ de către entitate. Costul clădirii este de 175.000 u.m., iar amortizarea acumulată până în prezent este de 25.000 u.m.. La aceeași dată, conducerea entității decide să închirieze clădirea, valoarea justă a acesteia fiind stabilită la 180.000 u.m.. La 31.12.2021, valoarea justă a activului este de 160.000 u.m.. Cum vor fi reflectate aceste modificări în situațiile financiare ale entității?

La data transferului (31.12.2019), diferența dintre valoarea contabilă a activului stabilită în conformitate cu IAS 16 (150.000 u.m.) și valoarea sa justă (180.000 u.m.) este tratată ca o reevaluare (se recunoaște un surplus din reevaluare de 30.000 u.m.). Ulterior, se aplică principiile IAS 40, iar activul este recunoscut inițial la 180.000 u.m.. În cazul în care modelul valorii juste din IAS 40 este utilizat de Cleaning Services Ltd., la 31.12.2021, o investiție imobiliară de 160.000 u.m. este raportată în situația poziției financiare, iar pierderile rezultate din evaluarea la valoare justă a investițiilor imobiliare de 20.000 u.m. sunt raportate în situația profitului sau pierderii.

Să presupunem, de asemenea, cazul General Rentals Ltd., care deține o investiție imobiliară (o clădire de birouri) care a fost închiriată unor terți. La 31.12.20X2, administratorii General Rentals Ltd. decid să înceapă să utilizeze această clădire în scopuri administrative. Valoarea justă a clădirii la 31.12.20X1 este estimată la 22.000 u.m. și la 22.500 u.m. la 31.12.20X2. Valoarea contabilă a investiției imobiliare la 31.12.20X1 este de 20.000 u.m.. La data schimbării utilizării, durata de viață utilă estimată a clădirii este de 20 de ani.

Pe baza informațiilor furnizate, entitatea va aplica tratamentul contabil pentru investițiile imobiliare evaluate la valoarea justă pentru exercițiile financiare 20X1-20X2 în conformitate cu IAS 40. La 31.12.20X2, clădirea va fi reclasificată de la investiții imobiliare la proprietăți imobiliare ocupate de proprietar - clădiri utilizate de entitate (o schimbare de la IAS 40 la IAS 16). Începând cu 01.01.20X3, clădirea va fi deținută pentru uzul propriu al entității și va fi evaluată la cost minus orice amortizare acumulată și ajustări de depreciere acumulate în conformitate cu IAS 16 Imobilizări corporale.

În consecință, situațiile financiare ale General Rentals Ltd. vor fi afectate după cum urmează:

La 31.12.20X1 - Evaluarea la valoare justă a investiției imobiliare la 22.000 u.m. (conform IAS 40)

Deoarece valoarea contabilă a activului este de 20.000 u.m., iar valoarea sa justă este de 22.000 u.m., valoarea activului ar trebui să crească cu 2.000 u.m.. Entitatea înregistrează”

Dr. Investiții imobiliare 2.000

Cr. Câștiguri din evaluarea la valoare justă a investițiilor imobiliare 2.000

La 31.12.20X2 - Reclasificarea investiției imobiliare în proprietate imobiliară ocupată de proprietar (trecerea de la IAS 40 la IAS 16). În conformitate cu IAS 40, valoarea justă a clădirii la data schimbării utilizării este costul proprietății conform noii sale clasificări. Ca atare, costul proprietății ocupate de proprietar este de 22.500 u.m. (noua valoare justă). Deoarece valoarea contabilă a activului înainte de transfer era de 22.000 u.m. (valoarea justă anterioară), entitatea ar trebui să majoreze întâi valoarea activului cu 500 u.m. și apoi să transfere activul în imobiliare în conformitate cu IAS 16. Prin urmare, înregistrarea în jurnal va fi:

Dr. Clădiri 22.500

Cr. Investiții imobiliare 22.000

Cr. Câștiguri din evaluarea la valoare justă a investițiilor imobiliare 500

La 31.12.20X3, entitatea recunoaște amortizarea anuală a clădirii pentru un an de utilizare, în conformitate cu IAS 16. Amortizarea anuală a clădirii = Valoarea contabilă / Durata de viață utilă = 22.500 u.m. / 20 de ani = 1.125 u.m..

Dr. Cheltuieli cu amortizarea 1.125

Cr. Amortizarea acumulată a clădirilor 1.125

DERECUNOASTERE

O investiție imobiliară trebuie derecunoscută (eliminată din situația poziției financiare) în momentul cedării sau atunci când investiția imobiliară este scoasă definitiv din uz și nu se așteaptă beneficii economice viitoare din cedarea acesteia (IAS 40.66).

Câștigurile sau pierderile care rezultă din retragerea sau cedarea investițiilor imobiliare se determină ca diferență între veniturile nete din cedare și valoarea contabilă a activului și sunt recunoscute în situația profitului sau pierderii (cu excepția cazului în care IFRS 16 prevede altfel pentru activitățile de vânzare și leaseback) pentru perioada de retragere sau cedare (IAS 40.69).

Presupunem cazul unei entități care deține la 31.12.2021 un garaj în scop locativ. În consecință, activul a fost clasificat ca investiție imobiliară în conformitate cu IAS 40 și a fost evaluat la valoarea justă în valoare de 20.000 u.m. La 25.01.2022, entitatea decide să retragă proprietatea din folosință, deoarece contractul cu locatarul a încetat la data respectivă, iar garajul nu mai poate fi utilizat. Prin urmare, entitatea va înregistra cedarea garajului după cum urmează:

Dr. Cheltuieli cu cedarea investiției imobiliare 20.000

Cr. Investiții imobiliare

20.000

INFORMAȚII DE PREZENTAT

IAS 40 include o serie de cerințe de prezentare a informațiilor pentru investițiile imobiliare, indicate în figura 6.

Figura 6. Dispoziții privind prezentarea de informații pentru investițiile imobiliare

Atât modelul valorii juste, cât și cel al costului (IAS 40.74-75)	Modelul valorii juste (IAS 40.76-78)	Modelul costului (IAS 40.79)
<p>dacă se aplică modelul valorii juste sau modelul costului;</p> <p>criteriile utilizate pentru a distinge investițiile imobiliare de proprietățile imobiliare ocupate de proprietar și de proprietățile imobiliare deținute în vederea vânzării în cursul normal al activității;</p> <p>dacă valoarea justă se bazează pe o evaluare efectuată de un evaluator certificat independent;</p> <p>valorile recunoscute în situația profitului sau pierderii pentru veniturile din chirii, cheltuielile directe de exploatare și modificarea cumulată a valorii juste recunoscute în situația profitului sau pierderii.</p>	<p>În plus față de informațiile anterioare (IAS 40.75),</p> <p>o reconciliere între valorile contabile ale investițiilor imobiliare de la începutul și de la sfârșitul perioadei.</p>	<p>În plus față de informațiile anterioare (IAS 40.75),</p> <p>metodele de amortizare utilizate;</p> <p>duratele de viață utilă sau ratele de amortizare utilizate;</p> <p>valoarea contabilă brută și amortizarea acumulată și pierderile din depreciere la începutul și la sfârșitul perioadei;</p> <p>o reconciliere a valorii contabile a investițiilor imobiliare la începutul și la sfârșitul perioadei;</p> <p>valoarea justă a investițiilor imobiliare.</p>

EXEMPLU

Green Developers Co. se ocupă cu achiziționarea și revânzarea de clădiri. La 31.12.20X1, valoarea contabilă a clădirilor sale este de 3.000.000 u.m., iar valoarea realizabilă netă a acestora este de 2.800.000 u.m.. La 01.07.20X2, conducerea Green Developers Co. decide să nu vândă jumătate din clădirile sale și să le utilizeze pentru închiriere. Valoarea justă a clădirilor reclasificate la data schimbării utilizării este de 1.750.000 u.m., iar la 31.12.20X2 de 1.600.000 u.m..

Analizați toate evenimentele legate de aceste clădiri atât pentru 20X1, cât și pentru 20X2 și determinați impactul acestor evenimente asupra situațiilor financiare ale entității.

Soluție

Deoarece domeniul principal de activitate al entității constă în comercializarea clădirilor, tratamentul contabil utilizat pentru contabilizarea acestora se bazează pe IAS 2 Stocuri, deoarece acestea sunt clasificate ca mărfuri. Prin urmare, Green Developers Co. va aplica tratamentele aplicabile stocurilor din IAS 2 înainte de data schimbării de utilizare și tratamentele din IAS 40 pentru clădirile reclasificate ca investiții imobiliare după schimbarea de utilizare a acestora.

- 1) 31.12.20X1 Evaluarea stocurilor de clădiri în situația poziției financiare (în conformitate cu IAS 2)

Mărfurile sunt evaluate la 31.12.20X1 în situația poziției financiare la valoarea minimă dintre costul lor și valoarea realizabilă netă. Deci, acesta este minimul dintre 3.000.000 u.m. și 2.800.000 u.m., adică

2.800.000 u.m.. Deoarece costul lor depășește valoarea realizabilă netă, stocurile sunt depreciate cu 200.000 u.m..

Dr. Cheltuieli cu deprecierea stocurilor 200.000
 Cr. Deprecierea mărfurilor 200.000

2) 01.07.20X2 Transferul a jumătate din stocul de mărfuri (IAS 2) în investiții imobiliare (IAS 40).

Aceste clădiri reclasificate au fost contabilizate ca investiții imobiliare recunoscute la valoarea justă de 1.750.000 u.m.. În același timp, stocul de mărfuri scade cu jumătate din costul lor, adică cu 1.500.000 u.m.. Diferența constă într-un câștig de 250.000 u.m. din evaluarea la valoarea justă a investițiilor imobiliare.

Dr. Investiții imobiliare 1.750.000
 Cr. Mărfuri 1.500.000
 Cr. Câștiguri din evaluarea la valoare justă a investițiilor imobiliare 250.000

3) 01.07.20X2 Pentru marfa transferată, ½ din ajustarea pentru depreciere înregistrată anterior nu se mai justifică, prin urmare va fi reluată pentru 200.000 u.m. / 2 = 100.000 u.m.

Dr. Deprecierea mărfurilor 100,000
 Cr. Reluarea cheltuielilor cu deprecierea stocurilor 100,000

4) 31.12.20X2 Evaluarea investiției imobiliare la valoarea justă (IAS 40)

Valoare contabilă1.750.000 u.m.
Valoarea justă1.600.000 u.m.
 ☒ Diminuarea valorii activului cu150.000 u.m.

Dr. Pierderi din evaluarea la valoare justă a investițiilor imobiliare 150.000
 Cr. Investiții imobiliare 150.000

În ceea ce privește prezentarea în situațiile financiare ale entității, impactul acestor evenimente este următorul (extras din situațiile financiare numai pentru elementele afectate):

- Pentru exercițiul financiar 20X1

Situația poziției financiare întocmită la 31.12.20X1

Articolul	Sume (u.m.)
Active curente	
<i>Stocuri</i>	
Mărfuri ^(*)	2.800.000
[...]	

^{*)} Mărfuri prezentate la valoarea contabilă = cost - ajustări pentru depreciere
 = 3.000.000 - 200.000 = 2.800.000 u.m.

Situația profitului sau pierderii întocmită la 31.12.20X1

Articolul	Sume (u.m.)
[...]	
Cheltuieli	
Cheltuieli cu deprecierea stocurilor	200.000
[...]	

- Pentru exercițiul financiar 20X2

Situația poziției financiare întocmită la 31.12.20X2

Articolul	Sume (u.m.)
Active curente	
<i>Stocuri</i>	
Mărfuri ^(*)	1.400.000
[...]	
Active imobilizate	
[...]	
<i>Imobilizări corporale</i>	
Investiții imobiliare ^(**)	1.600.000
[...]	

^{*)} Mărfuri prezentate la valoarea contabilă = cost - ajustări pentru depreciere = 1.500.000 - 100.000 = 1.400.000 u.m. (doar jumătate din clădiri rămân clasificate ca mărfuri în 20X2).

^{**)} Investiții imobiliare evaluate la valoarea justă în conformitate cu IAS 40.

Situația profitului sau pierderii întocmită la 31.12.20X2

Articolul	Sume (u.m.)
Venituri	
Reluarea cheltuielilor cu deprecierea stocurilor	100.000
Câștiguri din evaluarea la valoare justă a investițiilor imobiliare	250.000
[...]	
Cheltuieli	
Pierderi din evaluarea la valoare justă a investițiilor imobiliare	150.000
[...]	