



УДК 657.1

<https://doi.org/10.31713/ve4202312>

JEL: M41

**Zinkevych O. V.** [1; ORCID ID: 0000-0002-8908-9368],

Candidate of Economics (Ph.D.), Associate Professor,

**Dermanska M. O.** [1; ORCID ID: 0000-0003-2950-6112],

Master

<sup>1</sup>*National University of Water and Environmental Engineering, Rivne*

## ACCOUNTING PROBLEMS OF INVESTMENT REAL ESTATE

The article summarizes the vision of the accounting problems of investment real estate by domestic scientists. The analysis of theoretical and practical accounting problems of investment real estate objects. Methodological problems of recognition, classification, assessment and accounting of investment real estate objects are considered. It has been proven that the reliability of accounting information regarding investment real estate first of all requires the definition of clear criteria for distinguishing objects of operational and investment real estate.

**Keywords:** real estate; investment real estate; operational real estate; accounting policy; recognition; valuation; accounting.

**Problem Statement.** In the context of market relations development, researching various aspects of real estate becomes increasingly important. In particular, accounting for this asset, which is key in providing information to users for making effective management decisions, requires significant attention. Accounting data serves as the main source of such information and should meet the needs of both internal and external users. However, the existing accounting system is imperfect and does not fully meet management requirements.

**Analysis of Research and Publications.** The issues of recognition, valuation, reflection in accounting, and financial reporting of investment real estate objects have been addressed by the works of many Ukrainian researchers, including Chudovets V. V., Zhurakivska I. I., Valkova N. V., Ogneva A. M., Shushliakova O. V., Pylypenko S. M., Novak U. P., Shutka S. Ye., Kyryliuk N. R., Suprunova I. V., Yaremchuk N. F., among others. A careful analysis of the identified problems in accounting for investment real estate has led to the necessity of a more detailed examination of specific aspects of its accounting and analytical support, which are of practical importance.

**Objective.** The article summarizes the results of studies by domestic scientists on the problems of accounting for investment real estate objects.

Presentation of Research Material. An overview of scientific publications by individual domestic researchers on the problems of accounting for investment real estate objects has allowed to summarize them in Table 1.

Table 1

Issues of Accounting for Investment Real Estate Objects Addressed in the Works of Domestic Scholars

The question, that poses a problem	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]
Recognition of real estate as an investment	+	+	+			+
Valuation of investment real estate upon recognition	+	+		+	+	
Principles of accounting for investment real estate	+		+	+	+	
The impact of accounting policy on investment real estate on the taxable income subject to corporate income tax	+	+	+	+	+	+
The valuation of investment real estate as of the balance sheet date	+	+	+	+	+	
The procedure for selling investment real estate		+				
Displaying information about investment real estate in financial reporting	+				+	+

Elaborating on the above summary, let's focus on the main aspects.

Real estate is a broad term encompassing any property or asset that cannot be easily moved. It includes land, buildings, structures, as well as ownership rights to such objects.

Real estate as an object of accounting and financial reporting includes investment real estate, operational real estate, and non-current assets held for sale.

In the National Accounting Standard (Standard) 32 «Investment Property» (in the version that will come into force on January 3, 2024) (hereinafter – NAS 32), the interpretation of the terms «investment property» and «operational property» is as follows.

Investment property is property (land plot, structure, building (part of a building), or their combination) held by the owner or lessee under a financial lease agreement to receive lease payments and/or increase



equity, not for use in production or the supply of goods, provision of services, for administrative purposes, or for sale in the ordinary course of business.

Operational property is property (land plot, building, structure (part of a building or their combination) held by the owner or lessee under a financial lease agreement for use in production and the supply of goods, provision of services, or for administrative purposes.

Non-current assets held for sale are objects whose accounting principles are determined by the National Accounting Standard (Standard) 27 «Non-Current Assets Held for Sale and Discontinued Operations» (hereinafter – NAS 27).

Valkova N. V., Ogneva A. M. [3] identify inaccuracies in defining the term «investment property» In particular:

1) the lack of a clear definition of directions for increasing equity as a result of holding investment property;

2) the use of investment property to receive lease payments – requires clarification regarding the use of investment property by enterprises whose main type of economic activity is leasing real estate [3, P. 94].

The presence of problems regarding the recognition of investment property objects is noted by Chudovets V. V., Zhurakivska I. I. [2, P. 184], Shushlyakova O. V. [4].

Next, after recognition of real estate as investment property, the issue of valuation of such real estate arises on the recognition date. Considering that NAS 32 regulates the valuation of investment property on the date of acquisition/creation at the initial cost and lists the components of the initial cost depending on the method of acquisition of these assets, the list of such acquisition methods does not include receiving investment property as a contribution to the enterprise's authorized capital, receiving it for free, or exchanging it for other assets [3, P. 95] with the corresponding clarification of the valuation method of investment property obtained through such means.

Each of the scholars whose works were considered [2–7] emphasizes that, given the existence of relevant legislative acts, including NAS 32 [1] and the Methodological Recommendations on the Accounting Policy of an Enterprise [8], the order on the enterprise's accounting policy must contain clear criteria for distinguishing between investment and operational real estate. To achieve this, it is necessary to define the elements of the accounting policy regarding real estate. Yaremchuk N. F. includes the following elements of the accounting policy regarding real estate:

- criteria for identifying real estate: operational and investment;
- methods of depreciating real estate accounted for at cost;
- procedures for revaluation and the frequency of recording revaluation amounts to retained earnings;
- frequency and objects of inventory;
- Chart of Accounts [7, P. 147].

Yaremchuk N. F. [7] proposes opening analytical accounts in the Chart of Accounts to provide analytics for various types of investment real estate:

- 1001 «Investment real estate in the form of land plots»
- 1002 «Investment real estate in the form of buildings»
- 1003 «Investment real estate in the form of structures»
- 1004 «Investment real estate in the form of perennial plantings»
- 1005 «Other investment real estate» [7, P. 148].

The author also emphasizes that in addition to outlining the specified elements of the accounting policy, it is necessary to form appendices to the order on the accounting policy, which should include a list of primary documents, a document flow schedule, a list of accounting registers, and reporting forms in which the enterprise will reflect information about real estate.

Shushlyakova O. V. [4] proposes a different analysis. Her reasoned approach involves separate representation of investment real estate assets valued at cost and assets valued at fair value (sub-accounts 1001 «Investment real estate at fair value» and 1002 «Investment real estate at cost»).

The valuation of investment real estate assets on the balance sheet date is carried out at fair value if it can be reliably determined, or at cost reduced by the amount of accumulated depreciation, considering impairment losses and benefits of their restoration, as recognized in the National Accounting Standard (Standard) 28 «Impairment of Assets» [1; 10]. NAS 32 emphasizes that the fair value measurement of investment property is based on prices in an active market for similar assets in the same location and condition, under similar lease agreements or other contracts, as of the balance sheet date and does not include future costs for improving the property and corresponding future benefits associated with future costs to improve investment property [1]. NAS 32 also provides methods of valuation of investigated objects in the absence of an active market. The shortcomings of the proposed valuation methods identified by Chudovets V. V., Zhurakivska I. I. include:

- absence of an active market in the same location and under the same conditions;



- difficulty in obtaining reliable information from the active market;
- the last market price may not reflect price levels on the reporting date;
- impossibility of clear identification of significant changes;
- absence of mechanisms for adjusting known market prices for real estate considering the individual characteristics of the investment property object, etc. [2, P. 184].

The problematic nature of valuing investment real estate on the balance sheet date is confirmed by Valkova N. V., Ogneva A. M., citing the main obstacles to the reliability of such valuation as the absence of active investment real estate markets or the limited functioning of existing markets [3, P. 95]. Pylypenko S. M., Novak U. P., Shutka S. Ye. emphasize that due to the insufficient development of the real estate market in Ukraine, it is important to delineate the boundaries of the appropriateness and justification of valuing investment real estate at fair value [5, P. 868]. The advantage of valuing investment real estate at cost over fair value is cited as documentary evidence and the absence of a significant number of assumptions and calculation methods.

Valkova N. V., Ogneva A. M. mention another problem of accounting for investment real estate, which is the disposal of such assets. Since NAS 32 provides for the reclassification of investment property to non-current assets held for sale if necessary to prepare such assets for sale (ceases depreciation if the cost model is applied; operational activities), or retention in investment property if the object does not require such preparation (depreciation continues; other activities).

Forms of financial reporting that reflect the presence and movement of investment property include the Balance Sheet (Statement of Financial Position) (line 1015 «Investment property»), the Statement of Comprehensive Income (line 2000 «Net income from sales of goods (works, services)»), 2120 «Other operating income», 2180 «Other operating expenses»), and the Notes to the Annual Financial Statements (line 105 «Investment property»). The main problem in forming indicators of financial reporting regarding investment property, as identified by Kyryliuk N. R., Suprunova I. V. [6], is the absence of a separate section for investment property in the Notes to the Annual Financial Statements that would contain information about each group of investment property regardless of the valuation method. The list of such information is determined by paragraph 34 of the National Accounting Standard (NAS) 32.

**Conclusions.** The identified problems of accounting for investment property objects are evidence of the need to continue research on the

evaluation and accounting methodology of such assets in modern economic conditions. The contradictions identified require resolution taking into account the theory and practice of accounting. Addressing these issues will serve as a basis for more accurate reflection of information about investment property objects in accounting and financial reporting and will enhance the effectiveness of managerial decisions regarding such objects.

1. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість» : наказ Міністерства фінансів України від 02.07.2007 р. № 779. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07#Text> (дата звернення: 12.10.2023).
2. Чудовець В. В., Жураковська І. В. Проблеми обліку інвестиційної нерухомості за національними та міжнародними стандартами. *Бізнес Інформ*. 2016. № 3. С. 183–187.
3. Валькова Н. В., Огнєва А. М. Проблеми обліку інвестиційної нерухомості. *Вісник Хмельницького національного університету. Сер. Економічні науки*. 2018. № 4. С. 93–97. DOI: 10.31891/2307-5740-2018-260-4-93-97 (дата звернення: 12.10.2023).
4. Шушлякова О. В. Проблемні питання обліку інвестиційної нерухомості. URL: <https://cutt.ly/twVBTtai> (дата звернення: 12.10.2023).
5. Пилипенко С. М., Новак У. П., Шутка С. Є. Інвестиційна нерухомість: проблеми обліку. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2017. Вип. 17. С. 865–869.
6. Кирилюк Н. Р., Супрунова І. В. Особливості відображення інвестиційної нерухомості в обліку підприємства. URL: <https://conf.ztu.edu.ua/wp-content/uploads/2019/11/72.pdf> (дата звернення: 12.10.2023).
7. Яремчук Н. Ф. Нерухомість підприємства в контексті облікової політики. *Економіка, фінанси, менеджмент: актуальні питання науки і практики*. 2017. № 4. С. 143–151. URL: <https://cutt.ly/QwVBVqK> (дата звернення: 12.10.2023).
8. Методичні рекомендації щодо облікової політики підприємства : наказ Міністерства фінансів України від 27.06.2013 р. № 635. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0635201-13#Text> (дата звернення: 12.10.2023).
9. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 27 «Необоротні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність» : наказ Міністерства фінансів України від 07.11.2003 р. № 617. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1054-03#top>. (дата звернення: 12.10.2023).
10. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 28 «Зменшення корисності активів» : наказ Міністерства фінансів України від 24.12.2004 р. № 817. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0035-05#Text> (дата звернення: 12.10.2023).

## REFERENCES:

1. Natsionalne polozhennia (standart) bukhhalterskoho obliku 32 «Investytsiina nerukhomist» : nakaz Ministerstva finansiv Ukrainy vid 02.07.2007 r. № 779. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07#Text> (data zvernennia: 12.10.2023).
2. Chudovets V. V., Zhurakovska I. V. Problemy obliku investytsiinoi nerukhomosti za natsionalnymy ta mizhnarodnymy standartamy. *Biznes Inform*. 2016. № 3. S. 183–187.
3. Valkova N. V., Ohnieva A. M. Problemy obliku investytsiinoi nerukhomosti. *Visnyk Khmelnytskoho natsionalnoho universytetu. Ser. Ekonomichni nauky*. 2018. № 4. S. 93–97. DOI: 10.31891/2307-5740-2018-260-4-93-97 (data zvernennia: 12.10.2023).
4. Shushliakova O. V. Problemni pytannia obliku investytsiinoi nerukhomosti. URL:



<https://cutt.ly/twVBTtai> (data zvernennia: 12.10.2023). 5. Pylypenko S. M., Novak U. P., Shutka S. Ye. Investytsiina nerukhomist: problemy obliku. *Hlobalni ta natsionalni problemy ekonomiky*. 2017. Vyp. 17. S. 865–869. 6. Kyryliuk N. R., Suprunova I. V. Osoblyvosti vidobrazhennia investytsiinoi nerukhomosti v obliku pidpriumstva. URL: <https://conf.ztu.edu.ua/wp-content/uploads/2019/11/72.pdf> (data zvernennia: 12.10.2023). 7. Yaremchuk N. F. Nerukhomist pidpriumstva v konteksti oblikovoi polityky. *Ekonomika, finansy, menezhment: aktualni pytannia nauky i praktyky*. 2017. № 4. S. 143–151. URL: <https://cutt.ly/QwVBVqK> (data zvernennia: 12.10.2023). 8. Metodychni rekomendatsii shchodo oblikovoi polityky pidpriumstva : nakaz Ministerstva finansiv Ukrainy vid 27.06.2013 r. № 635. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0635201-13#Text> (data zvernennia: 12.10.2023). 9. Natsionalne polozhennia (standart) bukhhalterskoho obliku 27 «Neoborotni aktyvy, utrymuvani dlia prodazhu, ta prypynena diialnist» : nakaz Ministerstva finansiv Ukrainy vid 07.11.2003 r. № 617. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1054-03#top> (data zvernennia: 12.10.2023). 10. Natsionalne polozhennia (standart) bukhhalterskoho obliku 28 «Zmenschennia korysnosti aktyviv» : nakaz Ministerstva finansiv Ukrainy vid 24.12.2004 r. № 817. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0035-05#Text> (data zvernennia: 12.10.2023).

---

**Зінкевич О. В.** <sup>[1; ORCID ID: 0000-0002-8908-9368]</sup>,

к.е.н., доцент,

**Дерманська М. О.** <sup>[1; ORCID ID: 0000-0003-2950-6112]</sup>,

здобувач вищої освіти другого (магістерського) рівня

<sup>1</sup>Національний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне

## ПРОБЛЕМИ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

У статті узагальнено бачення проблем бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості вітчизняними науковцями. Проведено аналіз теоретичних і практичних проблем бухгалтерського обліку об'єктів інвестиційної нерухомості. Розглянуто методичні проблеми визнання, класифікації, оцінки та обліку об'єктів інвестиційної нерухомості. Визначено сукупність елементів облікової політики щодо інвестиційної нерухомості, зокрема: критерії ідентифікації нерухомості (операційної чи інвестиційної); методи нарахування амортизації нерухомості, що обліковується за первісною вартістю; порядок переоцінки та періодичність зарахування сум дооцінки до нерозподіленого прибутку; періодичність та об'єкти проведення інвентаризації; робочий План рахунків. До проблем достовірної оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості віднесено: відсутність активного ринку; складність отримання достовірної інформації; неможливість чіткої ідентифікації суттєвих змін; відсутність механізмів коригування відомих ринкових цін на нерухомість з урахуванням індивідуальних особливостей об'єкта інвестиційної нерухомості тощо.

**Наведено перелік аналітичних рахунків щодо обліку об'єктів інвестиційної нерухомості (як в розрізі видів, так і в розрізі видів оцінки), запропонованих вітчизняними науковцями. Визначено проблемою обліку інвестиційної нерухомості відображення реалізації такого об'єкту. Констатовано відсутність інформації щодо інвестиційної нерухомості, представлення якої передбачене Національним положенням (стандартом) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість» у формах фінансової звітності. Доведено, що достовірність облікової інформації щодо інвестиційної нерухомості насамперед передбачає визначення чітких критеріїв розмежування об'єктів операційної та інвестиційної нерухомості.**

***Ключові слова:*** нерухомість; інвестиційна нерухомість; операційна нерухомість; облікова політика; визнання; оцінка; бухгалтерський облік.

Отримано: 13 жовтня 2023 року  
Прорецензовано: 18 жовтня 2023 року  
Прийнято до друку: 29 грудня 2023 року