

Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 40

Інвестиційна нерухомість

Мета

- 1 Мета цього стандарту – визначити обліковий підхід до інвестиційної нерухомості та пов’язані з ним вимоги до розкриття інформації.

Сфера застосування

- 2 Цей Стандарт застосовується при визнанні й оцінці інвестиційної нерухомості та розкритті інформації про неї.
- 3 [Вилучено]
- 4 Цей Стандарт не застосовується до:
- а) біологічних активів, пов’язаних із сільськогосподарською діяльністю (див. МСБО 41 “Сільське господарство” та МСБО 16 “Основні засоби”); та
 - б) прав на корисні копалини та родовища корисних копалин, таких як нафта, природний газ та подібні невідновлювані ресурси.

Визначення

- 5 Терміни, використовувані в цьому Стандарті, мають такі значення:

Балансова вартість – сума, за якою актив визнається у звіті про фінансовий стан.

Собівартість – сума сплачених грошових коштів чи їх еквівалентів або справедлива вартість іншої форми компенсації, наданої для придбання активу на момент його придбання або створення або, де це доречно, сума, яку розподіляють на цей актив при первісному визнанні згідно з конкретними вимогами інших МСФЗ, наприклад, МСФЗ 2 “Платіж на основі акцій”.

Справедлива вартість – ціна, яка була б отримана від продажу активу або сплачена за передачу зобов’язання під час звичайної операції між учасниками ринку на дату оцінки. (Див. МСФЗ 13 “Оцінка справедливої вартості”).

Інвестиційна нерухомість – нерухомість (земля чи будівля, або частина будівлі, або те й інше), утримувана (власником або орендарем як актив з права користування) з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для:

- а) використання у виробництві або при постачанні товарів чи наданні послуг або для адміністративних цілей; або
- б) продажу у ході звичайного ведення бізнесу.

Нерухомість, зайнята власником – нерухомість, утримувана (власником або орендарем як актив з права користування) для використання у виробництві або постачанні товарів чи наданні послуг або для адміністративних цілей.

- 6 [Вилучено]
- 7 Інвестиційна нерухомість утримується з метою отримання орендної плати або збільшення капіталу, або обох. Отже, інвестиційна нерухомість генерує грошові потоки значною мірою незалежно від інших активів, утримуваних суб'єктом господарювання. Це відрізняє інвестиційну нерухомість від нерухомості, зайнятої власником. Виробництво або постачання товарів та надання послуг (або використання нерухомості для адміністративних цілей) генерує грошові потоки, які мають відношення не тільки до нерухомості, а й до інших активів, що використовуються у процесі виробництва або постачання. МСБО 16 застосовується до нерухомості, зайнятої власником, та МСФЗ 16 "Оренда" застосовується до нерухомості, зайнятої власником, утримуваної орендарем як актив з права користування.
- 8 Далі наведено приклади інвестиційної нерухомості:
- а) земля, утримувана для довгострокового збільшення капіталу, а не для короткострокового продажу у ході звичайного ведення бізнесу;
 - б) земля, утримувана для майбутнього, але ще не визначеного використання. (Якщо суб'єкт господарювання ще не визначив, чи буде він використовувати землю як нерухомість, зайняту власником, чи для короткострокового продажу у ході звичайного ведення бізнесу, тоді земля вважається утримуваною для збільшення капіталу);
 - в) будівля, яка є власністю суб'єкта господарювання (або як актив з права користування, пов'язаний з будівлею, утримуваною суб'єктом господарювання) та надана в оренду за однією чи кількома операційними орендами;
 - г) будівля, яка не зайнята, але утримується для надання в оренду за однією чи кількома операційними орендами;
 - г) нерухомість, яка будується або поліпшується для майбутнього використання в якості інвестиційної нерухомості.
- 9 Далі наведено приклади статей, які не є інвестиційною нерухомістю, а тому виходять за межі сфери застосування цього Стандарту:
- а) нерухомість, призначена для продажу у ході звичайного ведення бізнесу або яка перебуває в процесі будівництва чи поліпшення з метою такого продажу (див. МСБО 2 "*Zanacu*"), наприклад, нерухомість, придбана виключно з метою подальшого вибуття в найближчому майбутньому або для поліпшення та перепродажу;
 - б) [вилучено]
 - в) нерухомість, зайнята власником (див. МСБО 16 та МСФЗ 16), включаючи (серед іншого) нерухомість, утримувану для майбутнього використання як нерухомість, зайняту власником; нерухомість, утримувану для майбутнього поліпшення та подальшого використання як нерухомість, зайняту власником; нерухомість, зайнята працівниками (незалежно від того, чи сплачують ці працівники, чи не сплачують орендну плату за ринковими ставками), та нерухомість, зайнята власником, вибуття якої очікується;
 - г) [вилучено]
 - г) нерухомість, яка надана в оренду іншому суб'єктові господарювання за фінансовою орендою.
- 10 Певні види нерухомості включають одну частку, яка утримується з метою отримання орендної плати або для збільшення капіталу, та другу частку, яка утримується для використання у виробництві або для постачання товарів чи надання послуг, або для адміністративних цілей. Якщо ці частки можуть бути продані окремо (або окремо надані в оренду за фінансовою орендою), то суб'єкт господарювання обліковує ці частки окремо. Якщо ці частки не можуть бути продані окремо, нерухомість є інвестиційною нерухомістю, лише якщо незначна її частка утримується для використання у виробництві або постачанні товарів чи наданні послуг, або для адміністративних цілей.
- 11 У деяких випадках суб'єкт господарювання надає допоміжні послуги наймачам нерухомості, утримувану суб'єктом господарювання. Суб'єкт господарювання вважає таку власність інвестиційною нерухомістю,

якщо ці послуги є відносно незначним компонентом угоди в цілому. Наприклад, якщо власник офісної будівлі забезпечує надання послуг з охорони та технічного обслуговування для орендарів, які займають будівлю.

- 12 В інших випадках, надані послуги є значним компонентом. Наприклад, якщо суб'єкт господарювання володіє та управляє готелем, послуги, що надаються клієнтам, є значним компонентом угоди в цілому. Таким чином, готель, що управляється власником, є нерухомістю, зайнятою власником, а не інвестиційною нерухомістю.
- 13 Інколи досить важко визначити, чи є допоміжні послуги настільки значними, щоб нерухомість не можна було би віднести до інвестиційної нерухомості. Наприклад, власник готелю іноді може передоручати деякі обов'язки третім сторонам згідно з контрактом на управління готелем. Діапазон умов таких контрактів може бути доволі широким. З однієї сторони діапазону – позиція власника може, по суті, бути позицією пасивного інвестора. З іншої сторони діапазону – власник може просто передати виконання щоденних функцій на умовах аутсорсингу, залишаючись при цьому значно вразливим до зміни у грошових потоках, отриманих від діяльності готелю.
- 14 Судження необхідне, щоб визначити, чи нерухомість є інвестиційною нерухомістю. Суб'єкт господарювання розробляє критерії для того, щоб застосовувати це судження послідовно відповідно до визначення інвестиційної нерухомості та до відповідного керівництва, наведених у пунктах 7-13. Пункт 75 в) вимагає від суб'єкта господарювання розкривати ці критерії, коли нерухомість важко класифікувати.
- 14А Судження також необхідне, щоб визначити, чи є придбання інвестиційної нерухомості придбанням активу чи групи активів або об'єднанням бізнесу, яке належить до сфери застосування МСФЗ 3 "Об'єднання бізнесу". Щоб визначити, чи є це об'єднанням бізнесу, слід звернутися до МСФЗ 3. Обговорення в пунктах 7-14 цього Стандарту стосується питання, чи є дана нерухомість нерухомістю, зайнятою власником, чи є вона інвестиційною нерухомістю, і не стосується питання визначення, чи є придбання нерухомості об'єднанням бізнесу, як визначено в МСФЗ 3. Щоб встановити, чи відповідає певна операція визначенню об'єднання бізнесу, як визначено в МСФЗ 3, та чи містить вона інвестиційну нерухомість, як визначено у цьому Стандарті, необхідно застосовувати ці Стандарти окремо.
- 15 У деяких випадках суб'єкт господарювання володіє нерухомістю, наданою в оренду материнському чи іншому дочірньому підприємству та зайнятою ними. Така нерухомість не визнається інвестиційною нерухомістю у консолідованій фінансовій звітності, оскільки з погляду групи вона є нерухомістю, зайнятою власником. Проте з погляду суб'єкта господарювання, який володіє нею, така нерухомість є інвестиційною нерухомістю, якщо вона відповідає визначенню, наведеному в пункті 5. Отже, орендодавець розглядає таку нерухомість як інвестиційну нерухомість у своїй окремій фінансовій звітності.

Визнання

- 16 **Інвестиційна нерухомість, яка є власністю, визнається як актив тоді і лише тоді, коли:**
- а) **є ймовірність того, що суб'єкт господарювання отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю; та**
 - б) **собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.**
- 17 Згідно з цим принципом визнання суб'єкт господарювання оцінює всі витрати, пов'язані з інвестиційною нерухомістю, на момент їх здійснення. Ці витрати охоплюють первісно понесені витрати для придбання інвестиційної нерухомості і подальші витрати на її збільшення, часткову заміну або обслуговування нерухомості.
- 18 Згідно з принципом визнання, наведеним у пункті 16, суб'єкт господарювання не визнає в балансовій вартості інвестиційної нерухомості витрати на поточне обслуговування такої нерухомості. Натомість ці витрати визнаються в прибутках чи збитках під час їх здійснення. Витратами на поточне обслуговування є переважно витрати на оплату праці та на витратні матеріали; вони також можуть

МСБО 40

включати витрати на незначні складові. Мета цих видатків часто визначається як витрати на “ремонт і технічне обслуговування” нерухомості.

- 19 Складові інвестиційної нерухомості можуть бути придбані шляхом заміни. Наприклад, внутрішні стіни можуть бути заміною первісних стін. Згідно із зазначеним принципом визнання, суб'єкт господарювання визнає у балансовій вартості інвестиційної нерухомості витрати на заміну частини існуючої інвестиційної нерухомості тоді, коли вони були понесені, і за умови відповідності критеріям визнання. Визнання балансової вартості тих складових, які були замінені, припиняється згідно з положеннями цього Стандарту про припинення визнання.
- 19А Інвестиційна нерухомість, утримувана орендарем як актив з права користування, визнається відповідно до МСФЗ 16.

Оцінка при визнанні

- 20 **Інвестиційна нерухомість, яка є власністю, первісно оцінюється за її собівартістю. Витрати на операцію включаються до первісної оцінки.**
- 21 Собівартість придбаної інвестиційної нерухомості включає її купівельну ціну та будь-які видатки, які безпосередньо віднесені до придбання. Безпосередньо віднесені видатки охоплюють, наприклад, витрати на оплату професійних юридичних послуг, податки, пов'язані з передачею права власності, та інші витрати на операцію.
- 22 [Вилучено]
- 23 Собівартість інвестиційної нерухомості не збільшується на суму:
- а) витрат, пов'язаних із введенням її в дію (якщо вони не є необхідними для приведення нерухомості до робочого стану відповідно до намірів управлінського персоналу);
 - б) операційних збитків, понесених до того, як інвестиційна нерухомість досягає запланованого рівня експлуатації; або
 - в) понаднормових сум відходів матеріалів, оплати праці або інших ресурсів, витрачених під час будівництва або поліпшення цієї нерухомості.
- 24 Якщо оплату за інвестиційну нерухомість відстрочено, її собівартістю є грошовий еквівалент ціни. Різниця між цією сумою та загальною сумою платежів визнається як витрати на відсотки за період надання кредиту.
- 25 [Вилучено]
- 26 [Вилучено]
- 27 Один або кілька об'єктів інвестиційної нерухомості можуть бути придбані в обмін на немонетарний актив чи активи або ж в обмін на поєднання монетарних і немонетарних активів. Наведене далі обговорення стосується обміну одного немонетарного активу на інший, але воно також поширюється на всі види обміну, наведені в попередньому реченні. Собівартість такої інвестиційної нерухомості оцінюється за справедливою вартістю за винятком випадків, коли а) операція обміну за сутністю не є комерційною операцією або якщо б) справедливу вартість ані отриманого, ані відданого в обмін активу не можна достовірно оцінити. Придбаний актив оцінюють саме так, навіть якщо суб'єкт господарювання не може негайно припинити визнання відданого активу. Якщо придбаний актив не оцінюють за справедливою вартістю, його собівартість оцінюють за балансовою вартістю відданого активу.
- 28 Суб'єкт господарювання визначає, чи має операція обміну комерційну сутність, з урахуванням того, у якому ступені зміняться, як очікується, його майбутні грошові потоки за результатом цієї операції. Операція обміну за сутністю є комерційною, якщо:
- а) конфігурація (ризик, час і суми) грошових потоків за отриманим активом відрізняється від конфігурації грошових потоків за переданим активом; або

- б) у результаті обміну вартість частки діяльності, на яку вплинула ця операція, змінюється для конкретного суб'єкта господарювання; та
- в) різниця між а) і б) є значною відносно справедливої вартості обмінаних активів.

З метою визначення, чи має операція обміну комерційну сутність, вартість частки діяльності конкретного суб'єкта господарювання, на яку вплинула ця операція, має відображати грошові кошти після оподаткування. Результат такого аналізу може бути цілком очевидним і не вимагати від суб'єкта господарювання детальних обчислень.

- 29 Справедливу вартість активу можна достовірно оцінити, якщо а) мінливість в діапазоні достовірних оцінок справедливої вартості для цього активу не є значною або б) можна достовірно оцінити різні оцінки в межах такого діапазону і застосувати їх для оцінки справедливої вартості. Якщо суб'єкт господарювання може достовірно оцінити справедливу вартість отриманого або відданого активу, для оцінки собівартості використовується справедлива вартість відданого активу, якщо лише справедлива вартість отриманого активу не є більш чітким свідченням.
- 29А Інвестиційна нерухомість, утримувана орендарем як актив з права користування, первісно оцінюється за її собівартістю відповідно до МСФЗ 16.

Оцінка після визнання

Облікова політика

- 30 Окрім винятків, наведених у пункті 32А, суб'єкт господарювання обирає своєю обліковою політикою модель справедливої вартості згідно з пунктами 33-35 або модель оцінки за собівартістю згідно з пунктом 56 та застосовує цю політику до всієї своєї інвестиційної нерухомості.
- 31 МСБО 8 “Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки” стверджує, що довільна зміна облікової політики може здійснюватися лише якщо результатом такої зміни є достовірна і більш доречна інформація у фінансовій звітності щодо операцій, інших подій або умов, що впливають на фінансовий стан, фінансовий результат або на грошові потоки суб'єкта господарювання. Дуже мало ймовірно, що заміна моделі справедливої вартості на модель собівартості приведе до більш доречного подання.
- 32 Цей Стандарт вимагає від усіх суб'єктів господарювання оцінювати справедливу вартість інвестиційної нерухомості з метою оцінки (якщо суб'єкт господарювання використовує модель справедливої вартості) або розкриття інформації (якщо суб'єкт господарювання використовує модель собівартості). Заохочується, але не вимагається, щоб суб'єкт господарювання оцінював справедливу вартість інвестиційної нерухомості на основі оцінки незалежним оцінювачем, який є визнаним фахівцем відповідної кваліфікації та має недавній досвід оцінювання інвестиційної нерухомості, що розташована в подібній місцевості та належить до подібної категорії.
- 32А Суб'єкт господарювання може:
- а) обирати модель справедливої вартості або модель собівартості для всієї інвестиційної нерухомості, яка забезпечує зобов'язання, дохід за якими безпосередньо пов'язаний зі справедливою вартістю або ж з доходами від конкретних активів, включаючи цю інвестиційну нерухомість; та
 - б) обирати модель справедливої вартості або модель собівартості для всієї іншої інвестиційної нерухомості, незалежно від вибору, зробленого в а).

МСБО 40

- 32Б Деякі суб'єкти господарювання, всередині або зовні, керують інвестиційним фондом, який забезпечує інвесторів виплатами, що визначаються виходячи із частки у фонді. Аналогічно, деякі суб'єкти господарювання випускають страхові контракти з умовами прямої участі, для яких базові статті включають інвестиційну нерухомість. Лише з метою застосування пунктів 32А-32Б страхові контракти включають інвестиційні контракти з умовами дискреційної участі. Пункт 32А не дозволяє суб'єктові господарювання оцінювати нерухомість, утримувану фондом (або нерухомість, що є базовою статтею), частково за собівартістю та частково за справедливою вартістю. (Див. МСФЗ 17 “*Страхові контракти*” для термінів, що використані у цьому пункті та визначені у цьому Стандарті).
- 32В Якщо суб'єкт господарювання обирає різні моделі для двох категорій, описаних в пункті 32А, продаж інвестиційної нерухомості між пулами активів, оцінених із застосуванням різних моделей, визнається за справедливою вартістю, а кумулятивні зміни у справедливій вартості визнаються в прибутку або збитку. Відповідно, у разі продажу інвестиційної нерухомості з пулу, для якого застосовується модель справедливої вартості, до пулу, для якого застосовується модель собівартості, справедлива вартість цієї нерухомості на дату продажу стає її доцільною собівартістю.

Модель справедливої вартості

- 33 **Суб'єкт господарювання, який обирає модель справедливої вартості, після первісного визнання оцінює всю його інвестиційну нерухомість за її справедливою вартістю, за винятком випадків, описаних у пункті 53.**
- 34 [Вилучено].
- 35 **Прибуток або збиток, що виникає від зміни в справедливій вартості інвестиційної нерухомості, визнається в прибутку або збитку за період, у якому він виникає.**
- 36–39 [Вилучено]
- 40 Оцінюючи справедливу вартість інвестиційної нерухомості відповідно до МСФЗ 13, суб'єкт господарювання має забезпечити, щоб справедлива вартість відображала, серед іншого, дохід від оренди за поточною орендою та інші припущення, які б використовували учасники ринку, встановлюючи ціну на інвестиційну нерухомість за нинішніх ринкових умов.
- 40А Якщо орендар використовує модель справедливої вартості, щоб оцінити інвестиційну нерухомість, утримувану як актив з права користування, він оцінює цей актив з права користування, але не базову нерухомість, за справедливою вартістю.
- 41 МСФЗ 16 визначає основу для первісного визнання собівартості інвестиційної нерухомості, утримуваної орендарем як актив з права користування. Пункт 33 вимагає переоцінювати, за необхідності, інвестиційну нерухомість, утримувану орендарем як актив з права користування, до справедливої вартості, якщо суб'єкт господарювання обирає модель справедливої вартості. Якщо орендні платежі здійснюються за ринковими ставками, то справедлива вартість інвестиційної нерухомості, утримуваної орендарем як актив з права користування, на момент придбання за вирахуванням усіх очікуваних орендних платежів (у тому числі й тих, що пов'язані з визнаними зобов'язаннями з оренди) має дорівнювати нулю. Отже, переоцінювання активу з права користування із собівартості відповідно до МСФЗ 16 у справедливу вартість відповідно до пункту 33 (з урахуванням вимог, викладених у пункті 50) не повинно призводити до будь-якого первісного прибутку або збитку, якщо лише оцінка справедливої вартості не здійснюється в інший проміжок часу. Це може статися, якщо вибір застосування моделі справедливої вартості здійснюється після первісного визнання.
- 42–47 [Вилучено]
- 48 У виключних випадках є чітке свідчення того, що коли суб'єкт господарювання вперше придбав інвестиційну нерухомість (або коли існуюча нерухомість уперше стає інвестиційною нерухомістю після зміни у використанні), мінливість у діапазоні обґрунтованих оцінок справедливої вартості виявиться такою значною, а ймовірність різних наслідків буде так важко оцінити, що корисність окремої оцінки справедливої вартості знецінюється. Це може означати, що справедливу вартість нерухомості не можна буде достовірно оцінити на постійній основі (див. пункт 53).

- 49 [Вилучено]
- 50 Визначаючи балансову вартість інвестиційної нерухомості за моделлю справедливої вартості, суб'єкт господарювання уникає подвійного врахування активів або зобов'язань, що визнаються як окремі активи або зобов'язання. Наприклад:
- а) обладнання, таке як ліфти або кондиціонери, часто є невід'ємними частинами будівлі і зазвичай включаються до справедливої вартості інвестиційної нерухомості, а не визнаються окремо як основні засоби;
 - б) якщо офісне приміщення здається в оренду разом з меблями, у справедливую вартість офісу зазвичай включається і справедлива вартість меблів, оскільки дохід від оренди пов'язаний з офісом, що має меблі. Коли меблі включаються до справедливої вартості інвестиційної нерухомості, суб'єкт господарювання не визнає такі меблі як окремий актив;
 - в) справедлива вартість інвестиційної нерухомості не включає попередню оплату або нарахований дохід від операційної оренди, оскільки суб'єкт господарювання визнає його як окреме зобов'язання або актив;
 - г) справедлива вартість інвестиційної нерухомості, утримуваної орендарем як актив з права користування, відображає очікувані грошові потоки (у тому числі змінні орендні платежі, що, як очікується, будуть сплачені). Відповідно, якщо одержана оцінка нерухомості є чистою сумою всіх платежів, що, як очікується, будуть здійснені, то для отримання балансової вартості такої інвестиційної нерухомості із застосуванням моделі справедливої вартості до неї необхідно додати будь-яке визнане зобов'язання з оренди.
- 51 [Вилучено]
- 52 У деяких випадках суб'єкт господарювання очікує, що теперішня вартість його платежів, пов'язаних з інвестиційною нерухомістю (інших, ніж платежі, пов'язані з визнаними зобов'язаннями) перевищуватиме теперішню вартість відповідних грошових надходжень. Суб'єкт господарювання застосовує МСБО 37 "Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи" для визначення того, чи визнає суб'єкт господарювання зобов'язання і, якщо так, то як він його оцінює.

Неможливість достовірно оцінити справедливую вартість

- 53 Існує спростовне припущення, що суб'єкт господарювання може достовірно оцінити справедливую вартість інвестиційної нерухомості на постійній основі. Однак у виключних випадках є чітке свідчення, що коли суб'єкт господарювання вперше придбаває інвестиційну нерухомість (або коли існуюча нерухомість вперше стає інвестиційною нерухомістю після зміни у використанні), то він не зможе достовірно оцінювати справедливую вартість інвестиційної нерухомості на постійній основі. Таке трапляється тоді і лише тоді, коли ринок для зіставної нерухомості неактивний (наприклад, є лише кілька нещодавніх операцій, ціни котирування не є поточними або ціни на відкриті операції вказують на те, що продавці були вимушені здійснити продаж), а альтернативних достовірних оцінок справедливої вартості (наприклад, на підставі прогнозування дисконтованого грошового потоку) немає. Якщо суб'єкт господарювання визначає, що справедлива вартість інвестиційної нерухомості, що будується, не піддається достовірній оцінці, але він очікує, що справедливую вартість цієї нерухомості можна буде достовірно оцінити після завершення будівництва, він повинен здійснювати оцінку такої інвестиційної нерухомості, що будується, за собівартістю до того часу, коли її можна буде оцінити достовірно або коли будівництво буде завершено (залежно від того, що відбудеться раніше). Якщо суб'єкт господарювання визначає, що справедлива вартість інвестиційної нерухомості (іншої, ніж інвестиційна нерухомість, що будується) не може бути достовірно оцінена на постійній основі, цей суб'єкт господарювання повинен оцінювати таку інвестиційну нерухомість, використовуючи модель собівартості, відповідно до МСБО 16 для інвестиційної нерухомості, яка є власністю, або відповідно до МСФЗ 16 для інвестиційної нерухомості, утримуваної орендарем як актив з права користування. Слід припускати, що ліквідаційна вартість інвестиційної нерухомості дорівнює нулю. Суб'єкт господарювання має продовжувати застосовувати МСБО 16 або МСФЗ 16 до моменту вибуття інвестиційної нерухомості.

МСБО 40

- 53А Як тільки суб'єкт господарювання стає спроможним достовірно оцінювати справедливую вартість інвестиційної нерухомості, що будується і що раніше оцінювалася за собівартістю, він повинен здійснювати оцінку такої нерухомості за її справедливою вартістю. Припускається, що справедлива вартість нерухомості може бути достовірно оцінена, як тільки завершиться її будівництво. Інакше, згідно з пунктом 53 таку нерухомість слід відображати в обліку використовуючи модель собівартості відповідно до МСБО 16 для активів, які є власністю, або МСФЗ 16 для інвестиційної нерухомості, утримуваної орендарем як актив з права користування.
- 53Б Припущення щодо можливості достовірної оцінки справедливої вартості інвестиційної нерухомості, що будується, може бути спростоване лише при первісному визнанні. Суб'єкт господарювання, який оцінив об'єкт інвестиційної нерухомості, що будується, за справедливою вартістю, не може дійти висновку, що справедлива вартість завершеної інвестиційної нерухомості не може бути оцінена достовірно .
- 54 У виключних випадках, коли суб'єкт господарювання змушений через причини, зазначені в пункті 53, оцінювати інвестиційну нерухомість, використовуючи модель собівартості відповідно до МСБО 16 або МСФЗ 16, він оцінює за справедливою вартістю всю свою іншу інвестиційну нерухомість, включаючи інвестиційну нерухомість, що будується. У таких випадках, хоча суб'єкт господарювання може застосовувати модель собівартості для однієї інвестиційної нерухомості, він має продовжувати відображати в обліку всю іншу нерухомість за моделлю справедливої вартості.
- 55 Якщо суб'єкт господарювання раніше оцінював інвестиційну нерухомість за справедливою вартістю, він має продовжувати оцінювати цю нерухомість за справедливою вартістю до моменту її вибуття (або до того, коли нерухомість стане нерухомістю, зайнятою власником, або суб'єкт господарювання почне поліпшувати нерухомість з метою подальшого продажу у ході звичайного ведення бізнесу), навіть якщо зіставні ринкові операції стануть менш частими або ринкові ціни стануть не такими доступними.

Модель собівартості

- 56 Після первісного визнання суб'єкт господарювання, що обирає модель собівартості, має оцінювати інвестиційну нерухомість:
- відповідно до МСФЗ 5 *“Непоточні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність”*, якщо вона відповідає критеріям класифікації як утримувана для продажу (або включена до групи вибуття, що класифікована як утримувана для продажу);
 - відповідно до МСФЗ 16, якщо вона є утримуваною орендарем як актив з права користування та не є утримуваною для продажу відповідно до МСФЗ 5; та
 - відповідно до вимог МСБО 16 при використанні моделі собівартості в усіх інших випадках.

Переведення

- 57 Суб'єкт господарювання переводить нерухомість до або із інвестиційної нерухомості тоді і лише тоді, коли є зміна у використанні. Зміна у використанні відбувається, коли нерухомість відповідає або перестає відповідати визначенню інвестиційної нерухомості і є свідчення про зміну у використанні. Зокрема, зміна у намірах управлінського персоналу щодо використання нерухомості не свідчить про зміну у використанні. Приклади свідчень про зміну у використанні включають :
- початок зайняття власником або поліпшення з метою зайняття власником – для переведення з інвестиційної нерухомості до нерухомості, зайнятої власником;
 - початок поліпшення з метою продажу – для переведення з інвестиційної нерухомості до запасів;
 - завершення зайняття власником – для переведення з нерухомості, зайнятої власником, до інвестиційної нерухомості; та

г) початок операційної оренди іншою стороною – для переведення із запасів до інвестиційної нерухомості.

г) [вилучено].

58 Коли суб'єкт господарювання вирішує позбутися інвестиційної нерухомості без поліпшення, то він продовжує розглядати нерухомість як інвестиційну нерухомість до тих пір, коли припиниться її визнання (виключиться зі звіту про фінансовий стан), і не перекласифікує її як запаси. Аналогічно, якщо суб'єкт господарювання починає повторно поліпшувати існуючу інвестиційну нерухомість для продовження її майбутнього використання як інвестиційної нерухомості, то нерухомість залишається інвестиційною нерухомістю і не підлягає перекласифікації як нерухомість, зайнята власником, протягом повторного поліпшення.

59 Пункти 60-65 застосовуються щодо питань визнання й оцінки в разі, коли суб'єкт господарювання застосовує модель справедливої вартості для інвестиційної нерухомості. Коли суб'єкт господарювання застосовує модель собівартості, переведення між інвестиційною нерухомістю, нерухомістю, зайнятою власником, і запасами не змінює балансову вартість переданої нерухомості, а також не змінює собівартість цієї нерухомості для цілей оцінки або розкриття інформації.

60 У випадку переведення із інвестиційної нерухомості, що відображається за справедливою вартістю, до нерухомості, зайнятої власником, або до запасів, доцільна собівартість нерухомості для подальшого обліку відповідно до МСБО 16, МСФЗ 16 або МСБО 2 має бути її справедливою вартістю на дату зміни у використанні.

61 Якщо нерухомість, зайнята власником, стає інвестиційною нерухомістю, що відображатиметься за справедливою вартістю, суб'єктові господарювання слід застосовувати МСБО 16 для нерухомості, яка є власністю, та МСФЗ 16 для нерухомості, утримуваної орендарем як актив з права користування, до дати зміни у використанні. Суб'єкт господарювання розглядає будь-яку різницю на цю дату між балансовою вартістю нерухомості згідно з МСБО 16 або МСФЗ 16 та її справедливою вартістю так само, як і переоцінку згідно з МСБО 16.

62 До дати, коли нерухомість, зайнята власником, стає інвестиційною нерухомістю, що відображається за справедливою вартістю, суб'єкт господарювання амортизує нерухомість (або актив з права користування) і визнає будь-які збитки від зменшення корисності, що відбулися. Суб'єкт господарювання розглядає будь-яку різницю на цю дату між балансовою вартістю нерухомості згідно з МСБО 16 або МСФЗ 16 та її справедливою вартістю так само, як і переоцінку згідно з МСБО 16. Іншими словами:

а) будь-яке зменшення балансової вартості нерухомості, що виникає, визнається у прибутку або збитку. Однак в межах суми попередньої дооцінки такої нерухомості, зменшення визнається в іншому сукупному прибутку та зменшує дооцінку у межах власного капіталу;

б) будь-яке збільшення балансової вартості, що виникає, розглядається так:

i) тією мірою, якою збільшення сторнує попередній збиток від зменшення корисності цієї нерухомості, збільшення визнається у прибутку або збитку. Сума, визнана в прибутку або збитку, не перевищує суми, необхідної для відновлення балансової вартості до балансової вартості, що була б визначена (за вирахуванням амортизації), якби не було визнано збитку від зменшення корисності;

ii) будь-яка частина збільшення, що залишилася, визнається в іншому сукупному доході та збільшує дооцінку у межах власного капіталу. При подальшому вибутті інвестиційної нерухомості дооцінка, включена до власного капіталу, може бути перенесена до нерозподіленого прибутку. Перенесення з дооцінки до нерозподіленого прибутку не здійснюється через прибуток або збиток.

63 У випадку переведення нерухомості із запасів до інвестиційної нерухомості, що відображатиметься за справедливою вартістю, будь-яка різниця між справедливою вартістю нерухомості на цю дату і її попередньою балансовою вартістю повинна визнаватися у прибутку або збитку.

64 Підхід до переведення нерухомості із запасів до інвестиційної нерухомості, що відображатиметься за справедливою вартістю, відповідає підходу до продажу запасів.

- 65** Коли суб'єкт господарювання завершує будівництво або поліпшення інвестиційної нерухомості, збудованої самостійно, що відобразатиметься за справедливою вартістю, будь-яка різниця між справедливою вартістю цієї нерухомості на цю дату і її попередньою балансовою вартістю повинна визнаватися у прибутку або збитку.

Вибуття

- 66** Визнання інвестиційної нерухомості слід припиняти (виключати зі звіту про фінансовий стан) при вибутті або коли інвестиційна нерухомість вилучається з використання на постійній основі і не очікується жодних економічних вигід від її вибуття.
- 67** Вибуття інвестиційної нерухомості може здійснюватися шляхом продажу або укладання договору про фінансову оренду. Датою вибуття інвестиційної нерухомості, яка продається, є дата, коли реципієнт отримує контроль над інвестиційною нерухомістю відповідно до вимог до визначення того, коли задовольняється зобов'язання щодо виконання, викладених в МСФЗ 15. МСФЗ 16 застосовується до вибуття, яке відбувається в наслідок укладання договору про фінансову оренду, а також до продажу і зворотної оренди.
- 68** Згідно з принципом визнання, викладеним у пункті 16, якщо суб'єкт господарювання визнає собівартість заміни частини інвестиційної нерухомості у балансовій вартості активу, то цей суб'єкт господарювання припиняє визнання балансової вартості заміненої частини. Для інвестиційної нерухомості, яка відображається в обліку за моделлю собівартості, замінена частина може не бути частиною, що амортизується окремо. Якщо для підприємства неможливо визначити балансову вартість заміненої частини, воно може використати собівартість заміни як показник собівартості заміненої частини на момент її придбання або будівництва. При застосуванні моделі справедливої вартості справедлива вартість інвестиційної нерухомості може вже відображати той факт, що частина, яка підлягає заміні, втратила свою вартість. В інших випадках може бути складно встановити, на скільки потрібно зменшити справедливу вартість для частини, яка підлягає заміні. Альтернативою зменшення справедливої вартості для заміненої частини, якщо це неможливо зробити, є включення собівартості заміни до балансової вартості активу з подальшою переоцінкою справедливої вартості, як це потрібно було б для надходжень, які не потребують заміни.
- 69** Прибутки або збитки, що виникають через вибуття або ліквідацію інвестиційної нерухомості, слід визначати як різницю між чистими надходженнями від вибуття і балансовою вартістю активу і визнавати їх в прибутку або збитках (якщо лише МСФЗ 16 не вимагає іншого підходу при продажу і зворотній оренді) у періоді вибуття чи ліквідації.
- 70** Величина компенсації, яка має бути включена у прибуток або збиток, що виникає внаслідок припинення визнання інвестиційної нерухомості, визначається відповідно до вимог щодо визначення ціни операції, викладених в пунктах 47–72 МСФЗ 15. Подальші зміни попередньої оцінки компенсації, що включається у прибуток або збиток, слід обліковувати відповідно до вимог щодо змін ціни операції, наведених в МСФЗ 15.
- 71** Суб'єкт господарювання застосовує МСБО 37 або інші відповідні Стандарти до будь-яких зобов'язань, які він зберігає після вибуття інвестиційної нерухомості.
- 72** Відшкодування, отримане від третіх сторін як компенсація інвестиційної нерухомості, корисність якої зменшилася, яка була втрачена або від якої відмовилися, визнається в прибутку або збитку, коли це відшкодування стає дебіторською заборгованістю.
- 73** Зменшення корисності або збитки інвестиційної нерухомості, пов'язані з ними вимоги або виплати відшкодування від третіх сторін та будь-яке подальша купівля або будівництво активів на заміну, є окремими економічними подіями та відображаються в обліку окремо й у такий спосіб:
- зменшення корисності інвестиційної нерухомості визнається згідно з положеннями МСБО 36;
 - вибуття або ліквідація інвестиційної нерухомості визнається згідно з положеннями пунктів 66-71 цього Стандарту;

- в) відшкодування від третіх сторін як компенсація інвестиційної нерухомості, корисність якої зменшилася, яка була втрачена або від якої відмовилися, визнається в прибутку або збитку, коли воно стає дебіторською заборгованістю; та
- г) собівартість відновлених, придбаних або збудованих як заміна активів визначається згідно з пунктами 20-29 цього Стандарту.

Розкриття інформації

Модель справедливої вартості і модель собівартості

- 74** Розкриття, що подаються нижче, застосовуються на додаток до тих, що визначені в МСФЗ 16. Згідно з МСФЗ 16, власник інвестиційної нерухомості розкриває інформацію орендодавця про укладені ним договори про оренду. Орендар, який утримує інвестиційну нерухомість як актив з права користування, розкриває інформацію орендарів згідно з вимогами МСФЗ 16 та розкриває інформацію орендодавців згідно з вимогами МСФЗ 16 щодо будь-яких укладених ними договорів про операційну оренду.
- 75** Суб'єкт господарювання повинен розкривати інформацію про:
- а) модель, яку він застосовує, – модель справедливої вартості чи модель собівартості;
 - б) [вилучено]
 - в) якщо класифікацію зробити важко (див. пункт 14), то критерії, якими користується суб'єкт господарювання для розмежування інвестиційної нерухомості від нерухомості, зайнятої власником, та нерухомості, утримуваної для продажу у ході звичайного ведення бізнесу;
 - г) [вилучено]
 - г) міру, якою справедлива вартість інвестиційної нерухомості (оцінена або розкрита у фінансовій звітності) базується на оцінці, проведеній незалежним оцінювачем, який є визнаним фахівцем відповідної кваліфікації та має недавній досвід оцінювання інвестиційної нерухомості, що розташована в подібній місцевості та належить до подібної категорії. Якщо такої оцінки не було, цей факт слід розкрити;
 - д) суми, визнані у звіті про прибутки чи збитки, щодо:
 - і) доходу від оренди інвестиційної нерухомості;
 - ii) прямих операційних витрат (включаючи ремонт і технічне обслуговування), що виникають від інвестиційної нерухомості, яка генерує дохід від оренди протягом періоду;
 - iii) прямих операційних витрат (включаючи ремонт і технічне обслуговування), що виникають від інвестиційної нерухомості, яка не генерує доходу від оренди протягом періоду; та
 - iv) кумулятивних змін у справедливій вартості, визнаних у прибутку або збитку після продажу інвестиційної нерухомості з пулу активів, для якого застосовується модель собівартості, до пулу активів, які відображаються за моделлю справедливої вартості (див. пункт 32В);
 - е) існування і суми обмежень щодо спроможності реалізувати інвестиційну нерухомість або перевести дохід і надходження від вибуття;
 - є) контрактні зобов'язання купити, збудувати або поліпшити інвестиційну нерухомість або провести ремонт, технічне обслуговування чи посилення.

Модель справедливої вартості

- 76** На додаток до розкриття інформації згідно з вимогами пункту 75, суб'єкт господарювання, який застосовує модель справедливої вартості, визначену в пунктах 33-55, розкриває інформацію про

МСБО 40

узгодження між балансовою вартістю інвестиційної нерухомості на початок і на кінець періоду, показуючи таке:

- а) збільшення вартості, розкриваючи окремо збільшення внаслідок придбання і ті, що виникають у результаті подальших видатків, визнаних у балансовій вартості активу;
- б) збільшення вартості внаслідок придбання через об'єднання бізнесу;
- в) активи, класифіковані як утримувані для продажу або включені до групи вибуття, класифікованої як утримувана для продажу згідно з МСФЗ 5 та з іншим вибуттям;
- г) чисті прибутки або збитки від коригування справедливої вартості;
- г) чисті курсові різниці, що виникають при переведенні фінансової звітності в іншу валюту подання, та при переведенні фінансової звітності закордонної господарської одиниці у валюту подання суб'єкта господарювання, що звітує;
- д) переведення до (із) запасів та нерухомості, зайнятої власником; та
- е) інші зміни.

77 При значному коригуванні отриманої оцінки інвестиційної нерухомості з метою відображення у фінансовій звітності (наприклад, для уникнення подвійного врахування активів або зобов'язань, що визнаються як окремі активи або зобов'язання, як зазначено у пункті 50) суб'єкт господарювання розкриває інформацію про узгодження між отриманою і скоригованою оцінками, включеними до фінансової звітності, окремо показуючи сукупну суму будь-яких визнаних зобов'язань з оренди, що були додані, та будь-які значні коригування.

78 У виключних випадках, про які йдеться в пункті 53, коли суб'єкт господарювання оцінює інвестиційну нерухомість, використовуючи модель собівартості згідно з МСБО 16 або МСФЗ 16, в узгодженні, що його вимагає пункт 76, слід розкривати інформацію про суми, пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю, окремо від сум, пов'язаних з іншою інвестиційною нерухомістю. Крім того, суб'єктові господарювання слід розкривати:

- а) опис інвестиційної нерухомості;
- б) пояснення того, чому справедливу вартість не можна достовірно оцінити;
- в) якщо можливо, діапазон оцінок, у межах якого найбільш імовірно перебуває справедлива вартість; та
- г) при вибутті інвестиційної нерухомості, що не відображається за справедливою вартістю:
 - і) той факт, що у суб'єкта господарювання вибула інвестиційна нерухомість, що не відображалася за справедливою вартістю;
 - іі) балансову вартість інвестиційної нерухомості під час продажу; та
 - ііі) суму визнаного прибутку або збитку.

Модель собівартості

79 На додаток до розкриття, що його вимагає пункт 75, суб'єкт господарювання, який застосовує модель собівартості, описану у пункті 56, повинен розкривати:

- а) застосовані методи амортизації;
- б) строк корисного використання або ставки амортизації, що застосовуються;
- в) валову балансову вартість і накопичену амортизацію (сукупно з накопиченими збитками від зменшення корисності) на початок і кінець періоду;
- г) узгодження балансової вартості інвестиційної нерухомості на початок та кінець періоду, показуючи таке:
 - і) збільшення, розкриваючи окремо ті збільшення, які виникають у результаті придбання, а також ті, що виникають у результаті капіталізації подальших видатків, визнаних як актив;

- ii) збільшення, що виникають у результаті придбання через об'єднання бізнесу;
 - iii) активи, класифіковані як утримувані для продажу або ж включені до групи вибуття, класифіковані як утримувана для продажу, згідно з МСФЗ 5 та з іншим вибуттям;
 - iv) амортизацію;
 - v) суму визнаних збитків від зменшення корисності і суму сторнованих збитків від зменшення корисності протягом періоду згідно з МСБО 36;
 - vi) чисті курсові різниці, що виникають від переведення фінансової звітності в іншу валюту подання та переведення фінансової звітності закордонної господарської одиниці в валюту подання суб'єкта господарювання, що звітує;
 - vii) переведення до (із) запасів та нерухомості, зайнятої власником; та
 - viii) інші зміни;
- г) справедливу вартість інвестиційної нерухомості. У виключних випадках, що описуються в пункті 53, коли суб'єкт господарювання не може достовірно оцінити справедливу вартість інвестиційної нерухомості, він повинен розкривати:
- i) опис інвестиційної нерухомості;
 - ii) пояснення того, чому справедливу вартість не можна достовірно оцінити; та
 - iii) якщо це можливо, діапазон оцінок, у межах якого найбільш імовірно перебуває справедлива вартість.

Перехідні положення

Модель справедливої вартості

- 80** Суб'єкт господарювання, який раніше застосовував МСБО 40 (2000) і який уперше обирає класифікувати і відображати в обліку деякі або всі відповідні частки нерухомості, утримувані за операційною орендою як інвестиційна нерухомість, повинен визнавати вплив такого вибору як коригування залишків нерозподіленого прибутку на початок періоду за період, в якому він уперше зробив цей вибір. Крім того:
- а) якщо раніше суб'єкт господарювання оприлюднював (у фінансовій звітності або в інший спосіб) справедливу вартість таких часток нерухомості в більш ранніх періодах (оцінену на основі, що задовольняє визначення справедливої вартості, викладене в МСФЗ 13), такий суб'єкт господарювання заохочується (але від нього не вимагається):
 - i) коригувати залишок нерозподіленого прибутку на початок періоду за найбільш ранній поданий період, за який така справедлива вартість була оприлюднена; та
 - ii) перерахувати порівняльну інформацію за ті періоди; та
 - б) якщо раніше суб'єкт господарювання не оприлюднював інформацію, описану в а), такий суб'єкт господарювання не перераховує порівняльну інформацію і має розкрити цей факт.
- 81** Цей Стандарт вимагає інший підхід, ніж той, що вимагається згідно з МСБО 8. МСБО 8 вимагає, щоб порівняльна інформація перераховувалася, крім випадків, коли це неможливо зробити.
- 82** Коли суб'єкт господарювання вперше застосовує цей Стандарт, коригування залишку нерозподіленого прибутку на початок періоду включає перекласифікацію будь-якої суми, утримуваної як дооцінка інвестиційної нерухомості.

Модель собівартості

- 83 МСБО 8 застосовується до будь-якої зміни в обліковій політиці, що відбувається, коли суб'єкт господарювання вперше застосовує цей Стандарт і обирає для використання модель собівартості. Вплив зміни в обліковій політиці включає перекласифікацію будь-якої суми, утримуваної як дооцінка інвестиційної нерухомості.
- 84 Вимоги, визначені у пунктах 27-29, стосовно первісної оцінки інвестиційної нерухомості, придбаної в операції обміну активами, слід застосовувати перспективно лише для майбутніх операцій.

Об'єднання бізнесу

- 84А Документ *"Щорічні удосконалення МСФЗ. Цикл 2011–2013 рр."*, випущений у грудні 2013 р., додав пункт 14А та заголовок перед пунктом 6. Суб'єкт господарювання застосовує цю зміну перспективно для придбання інвестиційної нерухомості, починаючи з першого періоду, для якого він приймає цю зміну. Тому облік придбання інвестиційної нерухомості в попередніх періодах не слід коригувати. Однак суб'єкт господарювання може обрати застосування зміни до придбань окремих об'єктів інвестиційної нерухомості, які відбулися до початку першого річного періоду, що настав на дату або після дати набрання чинності, якщо, та лише якщо, суб'єкт господарювання має інформацію, необхідну для застосування такої зміни до подібних операцій, здійснених раніше.

МСФЗ 16

- 84Б Суб'єкт господарювання, застосовуючи МСФЗ 16 та пов'язані з цим Стандартом зміни вперше, застосовує вимоги щодо переходу згідно з Додатком В МСФЗ 16 до своєї інвестиційної нерухомості, утримуваної як актив з права користування.

Переведення інвестиційної нерухомості

- 84В Документ *"Переведення інвестиційної нерухомості"* (Зміни до МСБО 40), випущений у грудні 2016р., змінив пункти 57–58. Суб'єкт господарювання застосовує ці зміни до змін у використанні, що відбулися на початок чи після початку річного звітного періоду, у якому суб'єкт господарювання вперше застосовує такі зміни (дата первісного застосування). На дату первісного застосування суб'єкт господарювання має переоцінити класифікацію нерухомості, утримуваної на цю дату та, якщо доречно, перекласифікувати нерухомість, застосовуючи пункти 7–14, щоб відобразити умови, які існують на цю дату.
- 84Г Незважаючи на вимоги, викладені у пункті 84В, суб'єктові господарювання дозволяється застосовувати зміни до пунктів 57–58 ретроспективно відповідно до МСБО 8, якщо, та лише якщо, це можливо без застосування судження заднім числом.
- 84Г Якщо суб'єкт господарювання перекласифіковує нерухомість на дату первісного застосування відповідно до пункту 84В, він має:
- а) здійснювати облік перекласифікації, застосовуючи вимоги, викладені у пунктах 59–64. При застосуванні пунктів 59–64 суб'єкт господарювання повинен:
 - і) читати будь-яке посилання на дату зміни у використанні як дату первісного застосування; та
 - іі) визнавати будь-яку суму, що відповідно до пунктів 59–64 могла б бути визнаною у прибутку або збитку як коригування залишку нерозподіленого прибутку на початок періоду станом на дату первісного застосування;
 - б) розкривати інформацію про суми, перекласифіковані у (або із) інвестиційну нерухомість відповідно до пункту 84В. Суб'єкт господарювання розкриває інформацію про ці суми, перекласифіковані як частина узгодження балансової вартості інвестиційної нерухомості на початок та кінець періоду, як того вимагають пункти 76 та 79.

Дата набрання чинності

- 85 Суб'єкти господарювання повинні застосовувати цей МСБО для річних періодів, починаючи з 1 січня 2005 р. або після цієї дати. Більш раннє застосування заохочується. Якщо суб'єкт господарювання застосовує цей стандарт для періоду, що починається раніше від 1 січня 2005 р., він має розкривати цей факт.
- 85А МСБО 1 *"Подання фінансової звітності"* (переглянутий у 2007 році) вніс зміни до термінології, що застосовується у всіх МСФЗ. Крім того, він вніс зміни до пункту 62. Суб'єкт господарювання повинен застосовувати ці зміни для річних періодів, починаючи з 1 січня 2009 р. або після цієї дати. Якщо суб'єкт господарювання застосовує МСБО 1 (переглянутий у 2007 році) для більш ранніх періодів, він повинен застосовувати зазначені зміни для цих більш ранніх періодів.
- 85Б До пунктів 8, 9, 48, 53, 54 та 57 внесено зміни, пункт 22 вилучено, а пункти 53А та 53Б додано внаслідок випуску у травні 2008 р. документу *"Вдосконалення МСФЗ"*. Суб'єкт господарювання повинен застосовувати ці зміни для майбутніх річних періодів, починаючи з 1 січня 2009 р. або після цієї дати. Суб'єкту господарювання дозволяється застосовувати зміни щодо інвестиційної нерухомості, що будується, починаючи з будь-якої дати до 1 січня 2009 р. за умови, що на ці дати була оцінена справедлива вартість інвестиційної нерухомості, що будується. Більш раннє застосування дозволяється. Якщо суб'єкт господарювання застосовує ці зміни до більш раннього періоду, він має розкривати цей факт і одночасно застосовувати зміни до пунктів 5 та 81г) МСБО 16 *"Основні засоби"*.
- 85В МСФЗ 13, випущений у травні 2011 р., змінив визначення справедливої вартості у пункті 5, змінив пункти 26, 29, 32, 40, 48, 53, 53Б, 78-80 і 85Б та вилучив пункти 36-39, 42-47, 49, 51 і 75г). Суб'єкт господарювання застосовує ці зміни, якщо він застосовує МСФЗ 13.
- 85Г Документ *"Щорічні удосконалення МСФЗ. Цикл 2011-2013 рр."*, випущений у грудні 2013 р., додав заголовки перед пунктом 6 і після пункту та додав пункти 14А і 84А. Суб'єкт господарювання застосовує ці зміни до річних періодів, починаючи з 1 липня 2014 р. або після цієї дати. Більш раннє застосування дозволяється. Якщо суб'єкт господарювання застосовує ці зміни для більш раннього періоду, він має розкривати цей факт.
- 85Г МСФЗ 15 *"Дохід від договорів з клієнтами"*, випущений у травні 2014 року, змінив пункти 3б), 9, 67 та 70. Суб'єкт господарювання застосовує ці зміни, якщо він застосовує МСФЗ 15.
- 85Д МСФЗ 16, випущений у січні 2016 р., змінив сферу застосування МСБО 40, визначивши, що до інвестиційної нерухомості включається як інвестиційна нерухомість, яка є власністю, так і нерухомість, утримувана орендарем як актив з права користування. МСФЗ 16 змінив пункти 5, 7, 8, 9, 16, 20, 30, 41, 50, 53, 53А, 54, 56, 60, 61, 62, 67, 69, 74, 75, 77 і 78, додав пункти 19А, 29А, 40А і 84Б та пов'язані з ними заголовки, та вилучив пункти 3, 6, 25, 26 і 34. Суб'єкт господарювання застосовує ці зміни, якщо він застосовує МСФЗ 16.
- 85Е Документ *"Переведення інвестиційної нерухомості"* (Зміни до МСБО 40), випущений у грудні 2016р., змінив пункти 57-58 та додав пункти 84В-84Г. Суб'єкт господарювання застосовує ці зміни до ручних періодів, починаючи з 1 січня 2018 р. або після цієї дати. Більш раннє застосування дозволяється. Якщо суб'єкт господарювання застосовує ці зміни до більш раннього періоду, він має розкривати цей факт.
- 85Є МСФЗ 17, випущений у травні 2017 р., змінив пункт 32Б. Суб'єкт господарювання застосовує цю зміну, якщо він застосовує МСФЗ 17.

Вилучення МСБО 40 (2000 р.)

- 86 Цей Стандарт замінює МСБО 40 *"Інвестиційна нерухомість"* (випущений у 2000 р.).