

IPSAS 16: Επενδύσεις σε ακίνητα

Η παρούσα περιγραφή αποτελεί σύντομη περίληψη και απόδοση του προτύπου από τους συγγραφείς του βιβλίου «Λογιστική Δημοσίου Τομέα: Τάσεις και Πρακτικές» για εκπαιδευτικούς σκοπούς και σε καμία περίπτωση δεν ενέχει τη θέση επίσημης μετάφρασης του προτύπου.

Αθήνα, Σεπτέμβριος 2020

IPSAS 16: Επενδύσεις σε ακίνητα

Το IPSAS 16 καθορίζει το λογιστικό χειρισμό των επενδύσεων σε ακίνητα και τις σχετικές γνωστοποιήσεις που απαιτούνται. Το Πρότυπο αυτό είναι βασισμένο στο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα».

Βασικοί Ορισμοί

Επένδυση σε ακίνητα είναι ακίνητα (γήπεδα ή κτίρια ή μέρη κτηρίων ή και τα δύο) που κατέχονται για να κερδίζονται μισθώματα ή για αύξηση της αξίας των κεφαλαίων ή και για τα δύο, παρά για:

(α) χρήση στην παραγωγή ή προμήθεια αγαθών ή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς, ή

(β) πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών.

Αναγνώριση

Σύμφωνα με το Πρότυπο, η επένδυση σε ακίνητα πρέπει να αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνο όταν:

(α) είναι πιθανόν ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη ή δυνατότητα παροχής υπηρεσιών που συνδέονται με την επένδυση σε ακίνητα θα εισρεύσουν στην οντότητα,

(β) το κόστος ή η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

Μια οντότητα αξιολογεί όλα τα κόστη μιας επένδυσης σε ακίνητα την ημερομηνία που πραγματοποιούνται. Τα κόστη αυτά περιλαμβάνουν κόστη που πραγματοποιήθηκαν αρχικά για την απόκτηση της επένδυσης σε ακίνητα και κόστη που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα για προσθήκες, την αντικατάσταση μέρους, ή τη συντήρηση του ακινήτου. Ωστόσο, η λογιστική αξία της επένδυσης σε ακίνητα δεν περιλαμβάνει τα κόστη καθημερινής συντήρησης του ακινήτου. Τέτοιου είδους κόστη αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιούνται. Τα κόστη αυτά περιλαμβάνουν κυρίως το εργατικό κόστος και τα αναλώσιμα και μπορεί να περιλαμβάνουν και το κόστος δευτερευόντων ανταλλακτικών.

Αρχική αποτίμηση

Μία επένδυση σε ακίνητα αποτιμάται αρχικά στο κόστος της. Οι δαπάνες συναλλαγής πρέπει να συμπεριλαμβάνονται στην αρχική αποτίμηση. Όταν μία επένδυση σε ακίνητα αποκτάται μέσω μη-ανταλλακτικής συναλλαγής, τότε το κόστος της αποτιμάται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης.

Αποτίμηση μετά την αρχική αναγνώριση

Για τον σκοπό της αποτίμησης μετά την αρχική αναγνώριση, μια οντότητα του δημοσίου τομέα μπορεί να επιλέξει είτε την μέθοδο του κόστους, είτε την μέθοδο της αποτίμησης στην εύλογη αξία:

Μέθοδος της εύλογης αξίας: Η επένδυση σε ακίνητα επιμετράται στην εύλογη αξία. Το κέρδος ή η ζημία από την αύξηση ή την μείωση της εύλογης αξίας της επένδυσης

σε ακίνητα αναγνωρίζεται στο πλεόνασμα/ έλλειμμα της περιόδου που πραγματοποιήθηκε.

Μέθοδος του κόστους: η επένδυση σε ακίνητα επιμετράται στο κόστος, μειωμένο με οποιαδήποτε σωρευμένη απόσβεση και οποιαδήποτε σωρευμένη ζημία απομείωσης (βλ. IPSAS 17 «Ενσώματα πάγια»).

Η μέθοδος που θα επιλεγεί θα πρέπει να εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλες τις επενδύσεις σε ακίνητα της οντότητας.

Υπάρχει μια μαχητή εκδοχή ότι μια οντότητα θα είναι σε θέση να προσδιορίζει την εύλογη αξία μιας επένδυσης σε ακίνητα, αξιόπιστα σε συνεχή βάση. Όμως, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν μια οντότητα αποκτά για πρώτη φορά μια επένδυση σε ακίνητα, και υπάρχει σαφής ένδειξη ότι η οντότητα δε θα είναι σε θέση να προσδιορίσει την εύλογη αξία της επένδυσης, αξιόπιστα σε μια συνεχή βάση, η οντότητα θα πρέπει να αποτιμά την επένδυση αυτή χρησιμοποιώντας την μέθοδο του κόστους, μέχρι την διάθεσή της. Η υπολειμματική αξία αυτής της επένδυσης σε ακίνητα θα θεωρείται μηδενική.

Λογιστικός χειρισμός για την διάθεση ή τον αποχαρακτηρισμό των επενδύσεων σε ακίνητα

Μια επένδυση σε ακίνητα παύει να παρουσιάζεται στις οικονομικές καταστάσεις κατά τη διάθεση του ή όταν αποσύρεται μόνιμα από τη χρήση και δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη ή δυνατότητα παροχής υπηρεσιών από τη διάθεσή της.

Κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την απόσυρση ή τη διάθεση της επένδυσης σε ακίνητα, γενικά προσδιορίζονται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος από την διάθεση και της λογιστικής αξίας του ακινήτου, και θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την περίοδο της απόσυρσης ή της διάθεσης.