

ОБЛІК І ОПОДАТКУВАННЯ

DOI: <https://doi.org/10.32782/2519-884X-2026-58-4>

УДК 657.421.1

Шевєря Я. В., к.е.н., доцент

Державний вищий навчальний заклад

«Ужгородський національний університет»

yaroslav.sheverya@uzhnu.edu.ua

ORCID: 0000-0001-6341-8533

Ганусич В. О., к.е.н., доцент

Закарпатський угорський університет імені Ференца Ракоці II

hanuszics.veronika@kmf.org.ua

ORCID: 0000-0001-6902-6303

МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ОРГАНІЗАЦІЇ ОБЛІКУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ: КОМПАРАТИВНИЙ АНАЛІЗ НП(С)БО 32 ТА IAS 40

Анотація. У статті здійснено компаративний аналіз методологічних засад організації обліку інвестиційної нерухомості відповідно до НП(С)БО 32 та IAS 40. Досліджено критерії ідентифікації об'єктів, підходи до первісної та подальшої оцінки, особливості застосування моделей справедливої вартості й собівартості, а також порядок нарахування амортизації. Виявлено концептуальні відмінності у трактуванні об'єктів нерухомості змішаного використання та механізмів визначення справедливої вартості. Обґрунтовано напрями гармонізації національного регулювання з міжнародними стандартами через уточнення критеріїв класифікації інвестиційної нерухомості, удосконалення підходів до визначення справедливої вартості та підвищення ролі професійного судження, орієнтацію на принцип превалювання економічної сутності над юридичною формою, що сприятиме підвищенню порівнянності, достовірності та інвестиційної привабливості фінансової звітності українських підприємств.

Ключові слова: інвестиційна нерухомість, справедлива вартість, модель собівартості, гармонізація стандартів, компаративний аналіз, професійне судження, міжнародні стандарти фінансової звітності.

JEL code classification: M40, M41, M48

Постановка проблеми. Сучасний етап розвитку бухгалтерського обліку в Україні характеризується поступовою інтеграцією до міжнародного економічного простору та гармонізацією національного регулювання з вимогами Міжнародних стандартів фінансової звітності. У цьому контексті особливої актуальності набуває питання методологічної узгодженості підходів до організації обліку інвестиційної нерухомості як специфічної категорії активів, що поєднує інвестиційну функцію з довгостроковим характером використання та ринковою чутливістю до змін економічного середовища.

Інвестиційна нерухомість, на відміну від операційної, генерує економічні вигоди переважно через орендні платежі та/або приріст капіталу, що зумовлює необхідність її окремої класифікації та спеціального порядку оцінки й відображення у фінансовій звітності. Водночас практика застосування НП(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» демонструє, що попри формальну близькість до положень IAS 40, окремі аспекти, які стосуються критеріїв ідентифікації об'єкта, трактування нерухомості змішаного використання, порядку визначення справедливої вартості



© Шевєря Я. В., Ганусич В. О., 2026

Стаття поширюється на умовах ліцензії відкритого доступу (CC BY 4.0)

та відображення результатів її зміни, залишаються методологічно неоднорідними. Проблемність полягає не лише у наявності відмінностей у формулюваннях нормативних актів, а й у різному ступені концептуальної глибини регулювання. Міжнародний стандарт акцентує увагу на автономності грошових потоків, пріоритеті економічної сутності над юридичною формою. Натомість національний підхід тяжіє до більш формалізованого трактування критеріїв класифікації та ієрархії джерел оцінки, що в окремих випадках обмежує застосування професійного судження та зменшує гнучкість облікової політики.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика обліку інвестиційної нерухомості посідає вагомe місце в сучасних наукових дослідженнях як у національному, так і в міжнародному науковому дискурсі. Вітчизняні автори зосереджують увагу передусім на теоретико-методологічних засадах ідентифікації, класифікації та організації обліку інвестиційної нерухомості в умовах гармонізації з міжнародними стандартами. Так, Новицький М. [1], Іванченкова Л., Лагодієнко Н., Ужва А., Серова І. [2] та Усатенко О. В. [3] досліджують концептуальні підходи до визначення інвестиційної нерухомості, проблеми вибору моделі оцінки та особливості застосування положень IAS 40 у національній практиці. Питання організації обліку необоротних активів у ширшому контексті управління ефективністю розглянуто у роботі Задорожного З.-М., Муравського В., Костецького Я., Задорожного М. [4], в якій інвестиційна нерухомість аналізується як складова системи управління активами підприємства.

У зарубіжних публікаціях переважно досліджуються критерії вибору між моделлю справедливої вартості та моделлю собівартості в межах IAS 40, а також економічні наслідки такого вибору. Taplin R., Yuan W., Brown A. [5], Alves S. [6], Mita A. F., Siregar S. V. [7] та Alhaj Ahmad F. B., Aladwan M. S. [8] аналізують практику застосування різних моделей оцінки в окремих країнах та її вплив на фінансові результати, прозорість звітності й поведінку учасників ринку. У дослідженнях Olante M. E. та Lassini U. [9, 10] здійснено емпіричну оцінку детермінант вибору моделі обліку інвестиційної нерухомості у європейських компаніях, що дозволяє простежити зв'язок між регуляторним середовищем, корпоративними характеристиками та обліковою політикою.

Окремий напрям формують праці, присвячені аналізу справедливої вартості як об'єкта наукової дискусії. Khelil I., Khelif H. [11] здійснили ґрунтовний огляд літератури щодо обліку інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю, окресливши проблеми суб'єктивності оцінок та впливу ринкових факторів на фінансові показники. Дослідження Kholilah K., Rahman A. F., Atmini S., Ghofar A. [12] поглиблює цю проблематику, розглядаючи роль корпоративного управління у формуванні облікових рішень щодо справедливої вартості, зокрема в умовах можливих опортуністичних мотивів.

Попри значний масив емпіричних і теоретичних досліджень, питання компаративного осмислення методологічних засад організації обліку інвестиційної нерухомості в контексті співставлення національного стандарту НП(С)БО 32 та IAS 40 залишаються недостатньо систематизованими. Це обумовлює необхідність подальшого наукового аналізу з метою виявлення концептуальних розбіжностей, рівня гармонізації та перспектив удосконалення національного регулювання в умовах інтеграції до міжнародного економічного простору.

Формування цілей статті. Метою статті є комплексне дослідження методологічних засад організації бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості, а також здійснення компаративного аналізу положень НП(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» та IAS 40 з позицій їх концептуальної узгодженості, інструментальної відмінності та економічної релевантності.

Для досягнення поставленої мети в роботі передбачено вирішення таких завдань: дослідити економічну сутність інвестиційної нерухомості як об'єкта бухгалтерського обліку та визначити ключові критерії її ідентифікації в національному й міжнародному регулюванні; проаналізувати підходи до класифікації об'єктів, зокрема нерухомості змішаного використання, з позиції співвідношення формалізованих та оціночних критеріїв; здійснити порівняння моделей первісної та подальшої оцінки інвестиційної нерухомості, включаючи механізми визначення справедливої вартості; визначити особливості застосування ринкового, дохідного та витрат-

ного підходів відповідно до IFRS 13 та їх відображення у національному нормативному полі; дослідити вплив обраної моделі оцінки на порядок нарахування амортизації та формування фінансового результату; обґрунтувати напрями подальшої методологічної гармонізації національного стандарту з міжнародною практикою з урахуванням потреб прозорості, професійного судження та розвитку ринкової інфраструктури оцінки.

Виклад основного матеріалу. Бухгалтерський облік інвестиційної нерухомості регулює НП(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» [13] та міжнародний стандарт IAS 40 [14]. В обох нормативних актах інвестиційна нерухомість розглядається як земельна ділянка, будівля або її частина, утримувана з метою отримання орендних платежів та/або приросту капіталу, а не для використання у виробництві, постачанні товарів, наданні послуг, для адміністративних потреб чи реалізації в межах звичайної діяльності (таблиця 1). Таким чином, ключовим критерієм ідентифікації виступає економічна мета утримання активу, яка відрізняє інвестиційну нерухомість від операційної та товарної. Водночас, незважаючи на формальну ідентичність дефініцій, міжнародний стандарт надає ширше трактування суб'єкта контролю активу. Серед таких суб'єктів виділено орендаря, який визнає актив у формі права користування. Це свідчить про орієнтацію IAS 40 на таку модель обліку, в якій економічна сутність переважає над юридичною формою. НП(С)БО 32 також допускає визнання в якості активів орендованої нерухомості (у формі прав на користування), проте у національному контексті відповідні положення застосовуються більш формалізовано та з меншою деталізацією механізму відображення.

Спільними для обох стандартів є й підходи до переліку об'єктів, що можуть бути класифіковані як інвестиційна нерухомість. До них належать земельні ділянки, утримувані для довгострокового зростання вартості; ділянки з невизначеним майбутнім призначенням; будівлі або їх частини, передані в операційну оренду; а також об'єкти, що перебувають у процесі будівництва або поліпшення з наміром подальшого використання як інвестиційні. Таким чином, обидва нормативні акти визнають інвестиційний характер активу ще на стадії його формування, якщо економічна мета є чітко визначеною.

Суттєві відмінності простежуються у трактуванні нерухомості змішаного використання. IAS 40 виходить із принципу відокремлюваності складових: якщо частини об'єкта можуть бути продані або передані в оренду окремо, вони підлягають окремому обліку. У разі неможливості такого поділу актив визнається інвестиційною нерухомістю лише тоді, коли частка використання для власних потреб є незначною. НП(С)БО 32 також передбачає окремий облік відокремлюваних частин, однак у випадку неподільності об'єкта застосовується критерій переважного інвестиційного використання. На практиці це трактується як використання більш ніж половини площі або вартості об'єкта для отримання орендних доходів чи приросту капіталу. Таким чином, міжнародний стандарт оперує категорією «незначності» як оціночним судженням, тоді як національний підхід тяжіє до кількісного орієнтира, що відображає традиційну схильність до формалізації критеріїв.

Концептуальною особливістю IAS 40 є акцент на автономності грошових потоків, які генерує інвестиційна нерухомість. Міжнародний підхід підкреслює, що дохідність такого активу має бути відносно незалежною від інших активів підприємства, що відрізняє його від виробничих об'єктів, де економічний результат формується у взаємодії комплексу ресурсів. У НП(С)БО 32 ця ідея імпліцитно присутня, однак не винесена як окремий концептуальний критерій, що зменшує глибину економічного обґрунтування класифікації.

Обидва стандарти одностайно виключають із складу інвестиційної нерухомості об'єкти, що використовуються для власних операційних потреб; нерухомість, утримувану для продажу в межах звичайної діяльності; активи, передані у фінансову оренду; а також специфічні категорії активів, такі як біологічні ресурси чи корисні копалини. Це забезпечує чітке розмежування між інвестиційною функцією нерухомості та іншими напрямками використання активів.

Порівняльний аналіз підходів до оцінки інвестиційної нерухомості за IAS 40 та НП(С)БО 32 свідчить про їх концептуальну спорідненість, що обумовлена запозиченням міжнародної моделі при формуванні національного стандарту. Водночас, попри загальну узгодже-

Таблиця 1

**Компаративний аналіз підходів до визначення інвестиційної нерухомості
згідно НП(С)БО 32 та IAS 40**

Критерій порівняння	IAS 40 “Investment Property”	НП(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість»
Призначення	Нерухомість, утримувана 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; б) продажу у ході звичайного ведення бізнесу	Нерухомість, утримувана з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для використання у виробництві та постачанні товарів, при наданні послуг та для адміністративних цілей або продажу в процесі звичайної діяльності.
Ключовий критерій ідентифікації	Економічна мета утримання активу; акцент на автономності грошових потоків	Економічна мета утримання активу; автономність грошових потоків не виділена як окремий критерій
Суб’єкт контролю активу	Власник або орендар, який визнає актив у формі права користування; пріоритет економічної сутності над юридичною формою	Власник або користувач (орендар), проте механізм визнання прав користування менш деталізований
Перелік об’єктів	Земельні ділянки для довгострокового приросту вартості; ділянки з невизначеним призначенням; будівлі (частини), передані в операційну оренду; об’єкти у процесі будівництва для майбутнього інвестиційного використання	Аналогічний перелік об’єктів; визнається інвестиційний характер активу ще на стадії його формування
Нерухомість змішаного використання	Якщо частини можна відокремити, облік ведеться окремо; якщо ні - об’єкт визнається інвестиційною нерухомістю лише за умови незначності власного використання	Якщо частини можна відокремити, облік ведеться окремо; якщо ні – об’єкт визнається інвестиційною нерухомістю за умови переважно інвестиційного використання (більше 50%)
Підхід до оцінки «незначності» / «переважності»	Категорія “insignificant portion” – оціночне професійне судження	Орієнтація на кількісний критерій переважності використання
Концептуальний акцент	Інвестиційна нерухомість генерує грошові потоки значною мірою незалежно від інших активів підприємства	Принцип автономності не сформульований окремо, але логічно присутній у змісті стандарту
Об’єкти, що не належать до інвестиційної нерухомості	Операційна нерухомість; запаси; активи у фінансовій оренді; біологічні активи; корисні копалини	Аналогічний перелік винятків

Джерело: складено авторами на основі [13, 14]

ність, у механізмах визначення справедливої вартості та способах відображення результатів її зміни простежуються окремі методологічні відмінності, які мають значення для аналітики фінансової звітності в умовах ринкової нестабільності.

На етапі первісного визнання обидва нормативні акти виходять із принципу оцінки за собівартістю (первісною вартістю), що включає ціну придбання та безпосередньо пов’язані з доведенням об’єкта до стану придатності витрати, зокрема реєстраційні збори, мито, юридичні послуги та інші витрати, прямо пов’язані з набуттям права власності. Міжнародний стандарт додатково інтегрує положення щодо активів у формі права користування, оцінка яких здійс-

нюються відповідно до вимог стандарту з оренди. Подальша оцінка інвестиційної нерухомості в обох стандартах ґрунтується на можливості вибору облікової моделі за справедливою вартістю або собівартістю (первісною вартістю).

Модель оцінки за собівартістю передбачає облік інвестиційної нерухомості за первісною вартістю з подальшим нарахуванням амортизації та визнанням збитків від зменшення корисності. У міжнародному регулюванні навіть при обранні цієї моделі підприємство зобов'язане розкривати справедливу вартість об'єкта в примітках до звітності. Це посилює інформаційну прозорість та забезпечує користувачів альтернативною оцінкою ринкової вартості активу. НП(С)БО 32 також вимагає розкриття відповідної інформації, однак не передбачає переоцінки інвестиційної нерухомості за правилами НП(С)БО 7 «Основні засоби», що підкреслює відокремлений статус цієї категорії активів. Окрему увагу в обох нормативних актах приділено ситуаціям, коли достовірне визначення справедливої вартості є неможливим. У такому разі, навіть за обрання моделі справедливої вартості, об'єкт тимчасово оцінюється за моделлю собівартості (первісної вартості) до моменту вибуття або появи можливості достовірної оцінки.

Механізм визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості відповідно до IAS 40 ґрунтується на принципі відображення поточних ринкових умов на дату оцінки та функціонує у тісному взаємозв'язку з положеннями IFRS 13 «Оцінка справедливої вартості» [15]. Справедлива вартість трактується як ціна, яка була б отримана за продаж активу у звичайній операції між обізнаними, зацікавленими та незалежними учасниками ринку на дату оцінки. Оцінка здійснюється з використанням ринкового, дохідного або витратного підходів та застосування ієрархії джерел даних (рис. 1).

При визначенні справедливої вартості інвестиційної нерухомості підприємство повинно враховувати поточні умови функціонування ринку, зокрема дохідність активу за чинними договорами оренди та припущення щодо ризиків, очікуваних грошових потоків і рівня доходності, які застосували б потенційні покупці в аналогічних обставинах. Оцінка має відображати економічну здатність об'єкта генерувати дохід у межах звичайних ринкових умов, що забезпечує її релевантність для користувачів фінансової звітності в умовах високої волатильності ринку. Механізм визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості є не лише процедурою технічного розрахунку, а складною системою припущень, чутливою до ринкової нестабільності, рівня інформаційної прозорості та професійного судження суб'єктів оцінювання (таблиця 2).

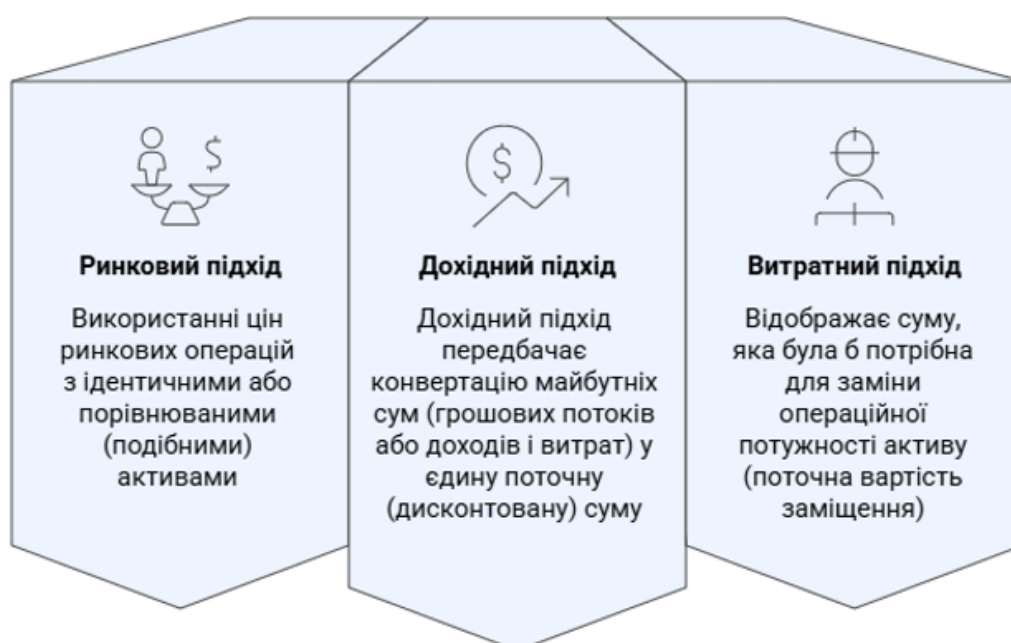


Рис. 1. Підходи до оцінки справедливої вартості за IFRS 13

Джерело: складено авторами на основі [15]

Таблиця 2

**Концептуальні критерії формування справедливої вартості
інвестиційної нерухомості за IAS 40**

Критерії оцінки	Економічний зміст	Вплив на оцінку
Поточні ринкові умови	Відображення стану попиту, пропозиції та ринкової активності на дату оцінки	Формують базовий рівень ринкової ціни; у разі зростання попиту та ліквідності ринку підвищують справедливу вартість
Дохідність за чинними договорами оренди	Фактичні грошові потоки, що генеруються активом відповідно до укладених контрактів	Безпосередньо впливають на величину прогнозованих надходжень
Очікувані майбутні грошові потоки	Прогноз доходів з урахуванням індексації, строків оренди та економічних перспектив	Визначають розмір теперішньої вартості через механізм дисконтування; зміна припущень щодо обсягу або стабільності потоків суттєво коригує грошову оцінку
Ризиковий профіль активу	Рівень ринкових, макроекономічних та специфічних ризиків, пов'язаних із володінням нерухомістю	Впливає на ставку дисконту; зростання ризику підвищує вимоги до доходності та зменшує теперішню вартість активу
Припущення типового учасника ринку	Орієнтація на ринкову, а не індивідуальну модель поведінки інвестора	Забезпечує нейтральність оцінки; індивідуальні управлінські переваги підприємства не збільшують справедливу вартість, якщо вони не є характерними для більшості учасників ринку

Джерело: складено авторами на основі [14]

Важливою вимогою в організації обліку інвестиційної нерухомості є уникнення подвійного відображення активів або зобов'язань. При застосуванні моделі справедливої вартості не допускається включення до балансової оцінки компонентів, які вже обліковуються окремо. Невід'ємні складові будівлі, такі як інженерні системи чи вбудоване обладнання, розглядаються як частина інвестиційної нерухомості та не визнаються самостійними об'єктами основних засобів. Аналогічно, якщо об'єкт здається в оренду разом із додатковими елементами, що забезпечують його дохідність, їх вартість інтегрується до загальної справедливої оцінки.

Особливий підхід застосовується до інвестиційної нерухомості, що обліковується як актив у формі права користування. У такому випадку оцінюється саме економічна цінність права користування, а не фізичний об'єкт нерухомості як такий. Якщо ринкова оцінка базується на «чистій» вартості об'єкта без урахування майбутніх орендних платежів, підприємство повинно коригувати її з урахуванням визнаного орендного зобов'язання для формування належної балансової вартості.

Міжнародний стандарт заохочує залучення незалежних професійних оцінювачів, які володіють відповідною кваліфікацією та досвідом оцінки аналогічних об'єктів у відповідному географічному сегменті ринку. Хоча така вимога не є імперативною, відсутність незалежної оцінки підлягає розкриттю у примітках до фінансової звітності, що підсилює прозорість інформації та дозволяє користувачам оцінити рівень професійного судження, застосованого підприємством.

Зміни справедливої вартості інвестиційної нерухомості визнаються безпосередньо у складі прибутку або збитку звітного періоду. У виняткових ситуаціях, коли ринок є неактивним, а альтернативні методи оцінки не забезпечують належної достовірності, підприємство має право застосувати модель собівартості до моменту вибуття об'єкта. У такому разі оцінка здійснюється за правилами, встановленими для основних засобів або активів у формі права користування. Ця норма виконує функцію захисного механізму, спрямованого на запобігання суб'єктивному завищенню оцінки активу за відсутності об'єктивних ринкових орієнтирів.

Механізм визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості відповідно до НП(С) БО 32 ґрунтується на принципі пріоритетності об'єктивних ринкових даних та послідовній ієрархії джерел оцінки у разі їх обмеженості (рис. 2). Насамперед враховується остання рин-

кова ціна операції з аналогічними активами за умови відсутності суттєвих змін у технологічному, економічному чи правовому середовищі. За браком таких даних застосовуються поточні ціни на подібні об'єкти з обов'язковим коригуванням з урахуванням індивідуальних характеристик конкретної нерухомості. Додатково можуть використовуватися узагальнені індикатори рівня цін на інвестиційну нерухомість. Така ієрархія демонструє прагнення до максимальної об'єктивізації оцінки, поступово переходячи від безпосередніх ринкових сигналів до аналітичних узагальнень.

Якщо ж інформація про ринкові ціни відсутня повністю, справедлива вартість визначається за теперішньою вартістю майбутніх чистих грошових надходжень від використання активу. Розрахунок здійснюється відповідно до положень НП(С)БО 28 «Зменшення корисності активів» щодо дисконтування очікуваних потоків, що фактично наближає національну модель до дохідного підходу оцінки. У такому разі грошова оцінка стає похідною від прогнозованої дохідності та обраної ставки дисконту.

Аналогічно до міжнародної практики, у НП(С)БО 32 також акцентується увага на уникненні подвійного відображення активів і доходів. Попередньо сплачені або нараховані орендні доходи не включаються до складу справедливої вартості, оскільки обліковуються окремо. Водночас стаціонарне обладнання, яке є невід'ємною частиною будівлі (ліфти, інженерні системи тощо), враховується у складі оцінки нерухомості, але відображається у позабалансовому обліку за первісною вартістю. Натомість меблі, техніка та інші рухомі об'єкти не інтегруються до справедливої вартості інвестиційної нерухомості та обліковуються як окремі основні засоби відповідно до НП(С)БО 7. Зміна справедливої вартості на дату балансу визнається у складі іншого операційного доходу або інших витрат операційної діяльності, відповідно впливає на операційний результат періоду. Підприємство зобов'язане розкрити у примітках методи та суттєві припущення, використані при оцінці, а також інформацію про залучення незалежного оцінювача.

Особливості нарахування амортизації інвестиційної нерухомості безпосередньо зумовлені обраною підприємством моделлю подальшої оцінки. За умови застосування моделі собівартості (первісної вартості) інвестиційна нерухомість підлягає систематичному нарахуванню амортизації протягом строку її корисного використання. Водночас на відміну від загальних



Рис. 2. Ієрархія джерел інформації для оцінки інвестиційної нерухомості по справедливій вартості за НП(С)БО 32

Джерело: складено авторами на основі [13]

правил щодо основних засобів, для інвестиційної нерухомості, облікованої за собівартістю, національний стандарт прямо виключає можливість переоцінки. Таким чином, амортизація в межах цієї моделі виступає не лише механізмом розподілу вартості, а й інструментом стабілізації фінансового результату, забезпечуючи передбачуваний вплив на витрати звітного періоду. Підприємство зобов'язане розкривати у примітках обрані методи амортизації та строки корисного використання, що посилює прозорість облікової політики.

Якщо підприємство обліковує інвестиційну нерухомість за моделлю справедливої вартості, амортизація не нараховується. Економічна логіка цього підходу полягає в тому, що всі зміни вартості активу, як пов'язані з фізичним зносом, так і з ринковими коливаннями, інтегруються в результат переоцінки до справедливої вартості на дату балансу. У такому разі фінансовий результат періоду формується через відображення прибутку або збитку від зміни справедливої вартості, що замінює традиційний механізм амортизаційних нарахувань. Відсутність амортизації не означає ігнорування зносу, а лише зміну способу його відображення: зменшення економічної корисності активу проявляється через зниження його справедливої вартості. Особливу увагу приділено ситуаціям зміни функціонального призначення активу: якщо об'єкт, який раніше амортизувався як операційна нерухомість, переводиться до складу інвестиційної нерухомості із застосуванням моделі справедливої вартості, амортизація нараховується лише до дати зміни використання, після чого припиняється.

Висновки. Проведене дослідження засвідчує, що українська модель обліку інвестиційної нерухомості в цілому узгоджена з міжнародною практикою, однак зберігає ознаки нормативної формалізації та меншої гнучкості у застосуванні професійного судження. В умовах інтеграції України до європейського економічного простору та поступового переходу підприємств на МСФЗ особливої актуальності набуває поглиблення методологічної гармонізації, а не лише формального запозичення дефініцій, зокрема в частині:

- деталізації критеріїв класифікації нерухомості змішаного використання, замінивши кількісний підхід на більш гнучкий, заснований на економічній сутності та автономності грошових потоків. Такий крок дозволив би наблизити національну практику до принципу пріоритету змісту над формою, який є фундаментальним для міжнародних стандартів;
- інституційного підсилення системи професійної оцінки, зокрема через розвиток ринку незалежних оцінювачів, стандартизацію методичних підходів та створення публічних інформаційних баз щодо ринкових операцій із нерухомістю. Без належної інфраструктури ринкових даних модель справедливої вартості не може повною мірою реалізувати свій потенціал;
- забезпечення узгодженості облікової політики щодо інвестиційної нерухомості з підходами до обліку оренди та зменшення корисності активів, що дозволить уникнути фрагментарності регулювання та підвищити цілісність фінансової звітності.

Таким чином, подальший розвиток національної системи обліку інвестиційної нерухомості має відбуватися не лише шляхом технічного уточнення норм, а через поглиблення концептуальної інтеграції з міжнародною методологією, формування культури професійного судження та зміцнення ринкової інформаційної бази. Лише за таких умов фінансова звітність українських підприємств зможе забезпечити одночасно достовірність, зіставність та економічну релевантність інформації про інвестиційні активи. Подальші дослідження можуть бути направлені на вивчення особливості оцінки інвестиційної нерухомості в умовах високої волатильності ринку.

Список використаних джерел:

1. Новицький М. Облік інвестиційної нерухомості в контексті застосування міжнародних стандартів. *Український Економічний Часопис*. 2024. № 5. с. 95–99. DOI: <https://doi.org/10.32782/2786-8273/2024-5-17>
2. Іванченкова Л., Лагодієнко Н., Ужва А., Серова І. Теоретико-методичні аспекти обліку інвестиційної нерухомості. *Вісник Хмельницького національного університету*. 2022. №2. Т. 1. с. 211–216. DOI: [https://doi.org/10.31891/2307-5740-2022-304-2\(1\)-30](https://doi.org/10.31891/2307-5740-2022-304-2(1)-30)
3. Усатенко О. В. Теоретико-методологічні аспекти бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості. *Ефективна економіка*. 2020. № 3. DOI: <https://doi.org/10.32702/2307-2105-2020.3.4>

4. Задорожний З.-М., Муравський В., Костецький Я., Задорожний М. Удосконалення обліку необоротних активів у системі ефективного управління ними. *Financial and Credit Activity Problems of Theory and Practice*. 2022. № 5 (46). С. 149–160. DOI: <https://doi.org/10.55643/fcaptp.5.46.2022.3791>
5. Taplin R., Yuan W., Brown A. The use of fair value and historical cost accounting for investment properties in China. *Australasian Accounting, Business and Finance Journal*. 2014. № 8 (1). с. 101–113. DOI: <https://doi.org/10.14453/aabfj.v8i1.6>
6. Alves S. Accounting for Investment Property: Determinants of Accounting Policy Choice by Portuguese Listed Firms. *International journal of accounting and taxation*. 2019. № 7(2). DOI: <https://doi.org/10.15640/ijat.v7n2a1>
7. Mita A. F., Siregar S. V. The use of the fair value accounting method for investment property in Indonesia. *Pertanika Journal of Social Sciences and Humanities*. 2019. № 27(1). с. 195–212. URL: [http://www.pertanika.upm.edu.my/resources/files/Pertanika%20PAPERS/JSSH%20Vol.%2027%20\(1\)%20Mar.%202019/13%20JSSH-1892-2016.pdf](http://www.pertanika.upm.edu.my/resources/files/Pertanika%20PAPERS/JSSH%20Vol.%2027%20(1)%20Mar.%202019/13%20JSSH-1892-2016.pdf)
8. Alhaj Ahmad F. B., Aladwan M. S. (2015). The Effect of Fair Value Accounting on Jordanian Investment Properties. *International Journal of Financial Research*. 2015. № 6(4). DOI: <https://doi.org/10.5430/ijfr.v6n4p99>
9. Olante M. E. IAS 40: fair value or cost? An empirical analysis of the European real estate industry. *Journal of European Real Estate Research*. 2025. DOI: <https://doi.org/10.1108/JERER-07-2024-0050>
10. Olante M. E., Lassini U. Investment property: Fair value or cost model? Recent evidence from the application of IAS 40 in Europe. *Advances in Accounting*. 2022. № 56. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.adiac.2021.100568>
11. Khelil I., Khelif H. Fair value and investment property in accounting literature: a review. *Journal of Financial Management of Property and Construction*. Emerald Publishing. 2025, June 18. DOI: <https://doi.org/10.1108/JFMPC-05-2023-0027>
12. Kholilah K., Rahman A. F., Atmini S., Ghofar A. (2024). Opportunistic motivation on fair value accounting of investment properties: Does corporate governance matter in Indonesia? *Journal of Social Economics Research*. 2024. № 11(1). с. 73–85. DOI: <https://doi.org/10.18488/35.v1i1.3611>
13. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість» затверджене наказом Міністерства фінансів України від 02.07.2007 № 779 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07/print>
14. IAS 40 “Investment Property”. IFRS Foundation. 2021. URL: <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-40-investment-property/>
15. IFRS 13 “Fair Value Measurement”. IFRS Foundation. 2011. URL: <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-13-fair-value-measurement/>

References:

1. Novytskyi M. (2024) Oblik investytsiinoi nerukhomosti v konteksti zastosuvannia mizhnarodnykh standartiv [Accounting for investment property in the context of the application of international standards]. *Ukrainskyi Ekonomichnyi Chasopys – Ukrainian Economic Journal*, no. 5, pp. 95–99. DOI: <https://doi.org/10.32782/2786-8273/2024-5-17>
2. Ivanchenkova L., Lahodiienko N., Uzhva A., Sierova I. (2022) Teoretyko-metodychni aspekty obliku investytsiinoi nerukhomosti [Theoretical and methodological aspects of accounting for investment property]. *Visnyk Khmelnytskoho natsionalnoho universytetu – Herald of Khmelnytskyi National University*, vol. 1, no. 2, pp. 211–216. DOI: [https://doi.org/10.31891/2307-5740-2022-304-2\(1\)-30](https://doi.org/10.31891/2307-5740-2022-304-2(1)-30)
3. Usatenko O. V. (2020) Teoretyko-metodolohichni aspekty bukhgalterskoho obliku investytsiinoi nerukhomosti [Theoretical and methodological aspects of accounting for investment property]. *Efektivna ekonomika – Efficient Economy*, no. 3. DOI: <https://doi.org/10.32702/2307-2105-2020.3.4>
4. Zadorozhnyi Z.-M., Muravskiy V., Kostetskiy Ya., Zadorozhnyi M. (2022) Udoskonalennia obliku neoborotnykh aktyviv u systemi efektyvnogo upravlinnia nymy [Improvement of accounting for non-current assets in the system of effective management]. *Financial and Credit Activity Problems of Theory and Practice*, no. 5 (46), pp. 149–160. DOI: <https://doi.org/10.55643/fcaptp.5.46.2022.3791>
5. Taplin R., Yuan W. and Brown A. (2014) The use of fair value and historical cost accounting for investment properties in China. *Australasian Accounting, Business and Finance Journal*, vol. 8 (1), pp. 101–113. DOI: <https://doi.org/10.14453/aabfj.v8i1.6>
6. Alves S. (2019) Accounting for investment property: determinants of accounting policy choice by Portuguese listed firms. *International Journal of Accounting and Taxation*, vol. 7 (2). DOI: <https://doi.org/10.15640/ijat.v7n2a1>
7. Mita A. F. and Siregar S. V. (2019) The use of the fair value accounting method for investment property in Indonesia. *Pertanika Journal of Social Sciences and Humanities*, vol. 27 (1), pp. 195–212. Available at: [http://www.pertanika.upm.edu.my/resources/files/Pertanika%20PAPERS/JSSH%20Vol.%2027%20\(1\)%20Mar.%202019/13%20JSSH-1892-2016.pdf](http://www.pertanika.upm.edu.my/resources/files/Pertanika%20PAPERS/JSSH%20Vol.%2027%20(1)%20Mar.%202019/13%20JSSH-1892-2016.pdf) (Accessed 11 February 2026)
8. Alhaj Ahmad F. B. and Aladwan M. S. (2015) The effect of fair value accounting on Jordanian investment properties. *International Journal of Financial Research*, vol. 6(4). DOI: <https://doi.org/10.5430/ijfr.v6n4p99>
9. Olante M. E. (2025) IAS 40: fair value or cost? An empirical analysis of the European real estate industry. *Journal of European Real Estate Research*. DOI: <https://doi.org/10.1108/JERER-07-2024-0050>
10. Olante M. E. and Lassini U. (2022) Investment property: fair value or cost model? Recent evidence from the application of IAS 40 in Europe. *Advances in Accounting*, vol. 56. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.adiac.2021.100568>

11. Khelil I. and Khelif H. (2025) Fair value and investment property in accounting literature: a review. Journal of Financial Management of Property and Construction. DOI: <https://doi.org/10.1108/JFMPC-05-2023-0027>
12. Kholilah K., Rahman A. F., Atmini S. and Ghofar A. (2024) Opportunistic motivation on fair value accounting of investment properties: does corporate governance matter in Indonesia? Journal of Social Economics Research, vol. 11 (1), pp. 73–85. DOI: <https://doi.org/10.18488/35.v11i1.3611>
13. Ministry of Finance of Ukraine (2007), “National Accounting Standard (NAS) 32 Investment Property”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07#Text> (Accessed 18 February 2026)
14. International Accounting Standards Board (2021), “IAS 40 Investment Property”, available at: <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-40-investment-property/> (Accessed 18 February 2026)
15. International Accounting Standards Board (2011), “IFRS 13 Fair Value Measurement”, available at: <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-13-fair-value-measurement/> (Accessed 18 February 2026).

*Sheverya Ya. V., PhD in Economics, Associate Professor
State University “Uzhhorod National University”*

*yaroslav.sheverya@uzhnu.edu.ua
ORCID: 0000-0001-6341-8533*

*Hanusych V. O., PhD in Economics, Associate Professor
Ferenc Rakoczi II Transcarpathian Hungarian University*

*hanuszics.veronika@kmf.org.ua
ORCID: 0000-0001-6902-6303*

METHODOLOGICAL FOUNDATIONS OF THE ORGANIZATION OF INVESTMENT PROPERTY ACCOUNTING: A COMPARATIVE ANALYSIS OF NATIONAL ACCOUNTING STANDARD 32 AND IAS 40

Abstract. *The article examines the methodological foundations of accounting for investment property through a comparative analysis of National Accounting Standard 32 “Investment Property” and IAS 40 “Investment Property.” The study substantiates that the Ukrainian regulation is conceptually aligned with the international model; however, certain methodological distinctions remain in the interpretation of classification criteria, mixed-use property, fair value measurement mechanisms and the recognition of changes in value. Particular attention is devoted to the identification criteria of investment property based on its economic purpose and the autonomy of cash flows, as well as to the recognition of right-of-use assets in accordance with the substance-over-form principle embedded in IAS 40. The paper provides a structured comparison of initial and subsequent measurement models, including the cost model and the fair value model, and highlights differences in disclosure requirements and the treatment of revaluation effects. The fair value measurement framework is analysed in connection with IFRS 13, emphasizing the hierarchy of inputs and valuation approaches, while the national methodology is characterized as more formalized and rule-based. The research demonstrates that although the regulatory frameworks are generally harmonized, further conceptual integration is required, particularly regarding professional judgement, market-based valuation infrastructure and transparency of financial reporting. The directions for harmonising national regulation with international standards have been substantiated by clarifying the criteria for classifying investment property, improving approaches to determining fair value and increasing the role of professional judgement, and focusing on the principle of economic substance over legal form, which will contribute to improving the comparability, reliability and investment attractiveness of the financial statements of Ukrainian enterprises. The findings contribute to a deeper understanding of methodological convergence between national and international standards and outline directions for improving the accounting framework of investment property in Ukraine in line with global best practices.*

Keywords: *investment property, fair value, cost model, harmonization of standards, comparative analysis, professional judgement, International Financial Reporting Standards.*

Дата надходження статті: 19.02.2026

Дата прийняття статті: 12.03.2026

Дата публікації статті: 02.04.2026