

фондов за счет чистой прибыли предприятия сокращает процент потерь государства (льготирование прибыли, направленной на финансирование капитальных вложений). Однако в долгосрочном периоде ситуация меняется и преимущества финансового лизинга очевидны. При простой форме воспроизводства потери государства снижаются до 1,4 % налоговых поступлений, при расширенной форме воспроизводства доходы государства возрастают на 63,8 %, что в значительной степени компенсирует потери краткосрочного периода.

Применение ускоренной амортизации в течение срока действия договора лизинга позволит в течение трех лет сформировать источник собственных средств для финансирования капитальных вложений в размере 99 % от контрактной стоимости объекта лизинга, который может быть направлен на приобретение аналогичного или более производительного оборудования. При этом по истечении краткосрочного периода (три года) объект лизинга будет условно самортизирован, но сохранит свои производственные характеристики еще на протяжении последующих пяти лет. Функционирование единицы нового оборудования, приобретенного за счет уже собственного источника финансирования (сформированного амортизационного фонда), одновременно с объектом лизинга будет направлено на расширенное воспроизводство. Если условно принять, что производительность уже действующего объекта основных средств остается неизменной на протяжении всего анализируемого периода, можно утверждать, что на втором этапе производительность предприятия увеличивается в два раза. Это приведет к росту объемов производства и реализации продукции, соответственно увеличится поток налоговых поступлений в бюджет, который превысит потери государства в краткосрочном периоде в виде предоставленных налоговых льгот лизингополучателю. Следовательно, использование лизинга приводит к стимулированию расширенного воспроизводства, создавая в краткосрочном периоде определенные предпосылки по формированию собственных источников финансирования. Это отражается положительной динамикой в расширении доходной части государственного бюджета.

Заключение

Немаловажное преимущество финансового лизинга на макроуровне – усиление инвестиционной активности субъектов хозяйствования. Привлечение заемных ресурсов в форме лизинга позволит в более короткие сроки сформировать мощ-

ную передовую технологическую базу в производственном секторе экономики, ускорит процесс оборачиваемости основного капитала, максимально приблизив по времени к обороту краткосрочных активов. При этом максимально сократится временной разрыв между моментом формирования собственных источников финансирования капитальных вложений и поступлением реальных финансовых ресурсов (денежных средств) в распоряжение субъекта хозяйствования.

Экономический эффект лизинга имеет свойство мультипликативности, так как стимулирует расширенное воспроизводство и ускоряет развитие экономики в целом, усиливает инновационную активность государства [2].

Эффект лизинга очевиден и с позиции развития социальной сферы, так как стимулирует рост производительности труда, тем самым обеспечивая высокий уровень дохода населения, улучшает использование творческого и научного потенциала людей, положительно сказывается на организации и улучшении условий труда [2].

Оценка использования лизинга как формы обновления основных производственных фондов позволяет сделать следующие выводы:

- ускоряет процесс обновления производственно-технической базы на микро- и макроуровне;
- стимулирует расширенное воспроизводство, что положительно сказывается на формировании доходной части бюджета государства;
- усиливает инвестиционную активность субъектов хозяйствования;
- стимулирует инновационную активность;
- стабилизирует партнерские отношения субъектов хозяйствования;
- оказывает влияние на развитие социальной сферы (например, повышение производительности труда ведет к повышению уровня личного дохода граждан).

СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Малявина А.В., С.А. Попов, Н.Б. Пашков. Лизинг и антикризисное управление. – М.: Экзамен, 2002.
2. Горемыкин В.А. Лизинг: учебник. – М.: Дашков и К, 2003.
3. Левкович А.П. Лизинг: учебное пособие. – Мн.: БГЭУ, 2004.
4. Трушкевич Е.В., Трушкевич С.В. Лизинг: учебное пособие. – Мн.: Амалфея, 2001.

Статья поступила в редакцию 19.04.2007

УДК 657.432.14

Жерело Н.В.

МЕТОДИКА БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ИПОТЕЧНЫХ ОПЕРАЦИЙ В РИЭЛТОРСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Введение

Покупать недвижимость за наличные средства, выводя их из оборота, – дорогое удовольствие. Здравомыслящий бизнесмен обычно ищет более оптимальные схемы вложения средств. Только найти их удастся не всегда. Несмотря на достаточно высокий спрос, ипотека коммерческой недвижимости банками практически не осуществляется.

Ипотека коммерческой недвижимости предусматривает совершенно иную категорию заемщиков, иные объемы кредитования. Одной из причин отсутствия программы коммерческой ипотеки эксперты называют несовершенство существующего законодательства.

Развитие ипотеки коммерческой недвижимости не стоит ограничивать рамками банковской системы. Риэлторские

конторы в Беларуси за время своего существования уже успели накопить достаточно средств для того, чтобы иметь возможность осуществления ипотечных операций. Роль риэлторов в таком случае перестает ограничиваться лишь подбором вариантов покупки-продажи недвижимости. Примеры предоставления ипотечных займов юридическим лицам риэлторскими конторами уже имеются в Российской Федерации. На наш взгляд, риэлторские конторы должны ограничиваться только классической ипотекой¹. В таком случае им не обязательно специальное разрешения на осуществления кредитных операций Национального банка. Преимущество такой ипотечной сделки заключается в том, что в риэлторских конторах есть штатные специалисты по оценке недвижимости, а также, в случае необходимости реализации заложенного имущества,

Жерело Н.В., старший преподаватель кафедры бухгалтерского учета, анализа и аудита Брестского государственного технического университета.

Беларусь, БрГТУ, 224017, г. Брест, ул. Московская, 267.

Экономика

¹ Классическая ипотека – представляет собой соглашение, в силу которого кредит выдается на покупку имущества, которое и будет являться обеспечением кредита

Таблица 1. Методика учета операций по предоставлению ипотечного займа риэлторской организацией

№ п/п	Содержание операции	Корреспондирующие счета	
		дебет	кредит
1	Передано в залог имущество по договору ипотеки	008	
	Отражена стоимость реализованного объекта недвижимости без НДС (с признанием выручки по отгрузке)	90-2	41-7
	Отражена сумма начисленного НДС	90-3	68-3
	Отражена задолженность покупателей объекта недвижимости	62	90-1
2	Выдан ипотечный кредит	58-3	62
3	Начислены проценты по договору займа	76-4	91-1
4	Начислен НДС с суммы причитающихся процентов	91-2	68-3
5	Перечислены (получены) денежные средства в связи с погашением кредита: заем	51	58-3
		проценты	51
6	Отражается возвращение залога		008

риэлторская фирма сама организует торги по продаже предмета залога без посредников.

В данный момент нет рекомендаций Минфина Республики Беларусь и Национального банка Республики Беларусь по бухгалтерскому учету ипотечных операций, а также рекомендаций по бухгалтерскому учету в риэлторских организациях. В ходе исследования данной проблемы не были найдены публикации белорусских ученых по данной теме, поэтому нами были изучены российские работы, в частности публикации Жукова В. И. [2], Татарова Ю. А. [3].

Методика бухгалтерского учета ипотечных операций в риэлторской организации

При предоставлении ипотечного займа у риэлторской организации появляется не только возможность реализации объектов недвижимости, но и получения дохода в виде процентов за предоставленный займ. Исходя из этого, такую сделку риэлторская контора должна рассматривать как доходные вложения, поэтому ипотечный займ целесообразно отражать на субсчете 3 «Предоставленные займы» счета 58 «Финансовые вложения».

Ипотечный кредит дает возможность оформления закладной, удостоверяющей обеспечение исполнения требований по договору займа. В Республике Беларусь пока нет вторичного рынка ипотечных ценных бумаг, и закладная не является эмиссионной ценной бумагой. Внедрение данного финансового инструмента в денежно-кредитное обращение будет способствовать развитию ипотечных кредитных отношений.

Наличие оформленной закладной к договору об ипотеке всегда выгодно для залогодержателя, поскольку средства, размещенные в активе, могут понадобиться ему раньше условленного срока. В этом случае он может проиндоссировать закладную. Возможность индоссирования закладной превращает ее из средства обеспечения обязательств в средство платежа. С помощью закладной индоссант погашает свои обязательства перед различными кредиторами; поставщиками, банками и др. Оформленная закладной ипотечный займ в балансе риэлторской организации целесообразно отражать на субсчете 2 «Долговые ценные бумаги» счета 58 «Финансовые вложения».

Проценты по закладным, обеспечивающим исполнение требования по договору займа, являются операционными доходами кредитора и взимаются в согласованном сторонами порядке. Учет расчетов по процентам у залогодержателя ведется на счете 76/4 «Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам».

Сумма полученного займа у залогодателя учитывается на счете 66/3 «Расчеты с кредитными организациями по операциям учета (дисконта) векселей и иных долговых обязательств», если срок погашения задолженности менее двенадцати месяцев, либо на счете 67/3 «Расчеты с кредитными организациями по операциям учета (дисконта) векселей и иных долговых обязательств» – если более двенадцати меся-

цев. Для повышения аналитичности информации и в целях контроля за сроками погашения обязательств (сроки погашения основного долга и процентов по нему могут быть разные), целесообразно открыть дополнительный субсчет 4 к счетам 66 и 67 – «Расчеты с кредитными организациями по долговому процентам».

Данные проведенного нами опроса показали, что риэлторские фирмы в Республике Беларусь занимаются лишь подбором вариантов покупки либо продажи недвижимости, отражая в учете только комиссионное вознаграждение. Объекты недвижимости в балансе риэлторской организации не находят отражение. С развитием данного бизнеса и накоплением средств риэлторские конторы способны осуществлять куплю-продажу объектов недвижимости. По нашему мнению, в учете их следует отражать как товары на отдельном субсчете 7 «Объекты недвижимости» к счету 41 «Товары» [3]. Таким образом, при предоставлении риэлторской организацией объекта недвижимости в кредит происходит симбиоз классического ипотечного кредита и товарного кредита.

Методика учета операций по предоставлению ипотечного займа, в случае, если кредитодателем является риэлторская организация, представлена в таблице 1.

При неисполнении должником своих обязательств риэлторская фирма самостоятельно организует торги по продаже объекта залога. Объект залога, числящийся за балансом, переходит на баланс риэлторской организации на основании акта приемки-передачи (ОС-1), а также товарной накладной, выписанной залогодателем. В товарной накладной указывается стоимость объекта без НДС, образующаяся из разницы между первоначальной стоимостью объекта и начисленным износом за период эксплуатации; сумма НДС и всего с НДС. Сумма по кредитному договору, как правило, отличается от залоговой стоимости по договору залога. Взыскание на имущество осуществляется по стоимости имущества по договору залога за минусом амортизационных отчислений, образованных с момента подписания договора залога.

Поскольку купля-продажа объектов недвижимости является основной деятельностью риэлторской организации, то и дальнейшую реализацию изъятого объекта залога, на наш взгляд, необходимо отражать по счету 90 «Реализация». Легко согласиться с тем, что реализация взысканного имущества должна отражаться как выбытие прочего имущества, то есть как операционные доходы на счете 91 «Операционные доходы и расходы». Вместе с тем, взысканное имущество по договору залога было ранее реализовано покупателю (залогодателю) с отражением суммы реализации по кредиту счета 90 «Реализация». Таким образом, происходит обычный возврат товара, при котором оприходование объекта недвижимости осуществляется сторнировочной записью. Поскольку реализация объекта недвижимости в связи с непогашением долга не состоялась, то выручка от реализации сторнируется. Сумма начисленного налога на добавленную стоимость также отражается сторнировочной записью. От отражения в

Таблица 2. Методика учета операций при неисполнении ипотечных обязательств залогодателем в риэлторской организации

№ п/п	Содержание операции	Корреспондирующие счета	
		дебет	кредит
1	Выставлена претензия залогодателю по поводу непогашенных в срок обязательств: - на сумму основного долга - на сумму начисленных процентов за кредит	76-3 76-3	58-3 76-4
2	Обращено взыскание на заложенное имущество в связи с несостоятельностью залогодателя: - стоимость имущества без НДС за минусом амортизационных отчислений (сторнировочная запись) - сумма реализации объекта недвижимости с НДС (первоначальная стоимость объекта) (сторнировочная запись) - сумма НДС (сторнировочная запись)	90-2 76-3 90-3	41-7 90-1 68
3	Отражается возникшая разница между залоговой и претензионной суммой: - доход (сторнировочная запись) - расход	90-2 90-2	76-3 76-3
4	Реализован объект недвижимости (с признанием выручки по отгрузке): - учетная стоимость объекта - контрактная стоимость объекта с НДС - сумма НДС	90-2 62 90-2	41-7 90-1 68-3

бухгалтерском учете возврата товара данная операция будет отличаться тем, что сумма оприходования объекта недвижимости по счету 41-7 «Объекты недвижимости» будет за минусом начисленных амортизационных отчислений за период эксплуатации объекта.

Возникающая разница в аналитическом учете по счету 76-3 «Расчеты по претензиям», по нашему мнению, должна отражаться на доходах (расходах) риэлторской организации в корреспонденции со счетом 90 «Реализация». При этом положительную разницу между претензионной суммой и залоговой целесообразней списывать сторнировочной записью для того, чтобы не исказить кредитовый оборот счета 90 «Реализация».

Согласно Закону Республики Беларусь «О залоге: если объявлено, что торги не состоялись, объявляют повторные торги. При объявлении, что повторные торги не состоялись, залогодержатель вправе оставить заложенное имущество за собой» [1]. В случае, если залогодержатель принимает решение оставить объект залога у себя в собственности и своей эксплуатации, объект залога ставится на баланс залогодержателя в корреспонденции со счетом 08 «Вложение во внеоборотные активы», на котором собираются все затраты, связанные с взысканием объекта залога, которые образуют первоначальную стоимость.

Методика учета операций при неисполнении ипотечных обязательств в риэлторской организации приведена в таблице 2.

При продаже банком имущества от имени залогодателя на торгах вырученная за имущество стоимость может превышать сумму претензии. В этом случае банк обязан вернуть разницу залогодателю согласно Закону Республики Беларусь «О залоге» [1]. В риэлторской конторе, на наш взгляд, это не должно являться обязательным по следующим причинам:

1) стоимость проданной недвижимости в кредит предполагает равенство сумм кредитного и залогового договоров. В банковской практике, как правило, сумма залога обеспечивает основной долг и проценты по нему. При классической ипотеке и товарном кредите сумма предоставляемого кредита и залоговая стоимость объекта равны, за исключением случаев, когда договором об ипотеке предусмотрен взнос части стоимости объекта в момент его приобретения;

2) при невыполнении своих обязательств кредитополучателем, залогодатель имеет право в любом случае (даже если договор залога не был заключен) требовать погашения обязательств через взыскание на имущество должника;

3) риэлторская организация не обязана сразу же организовывать торги по продаже объекта недвижимости, он может числиться на ее балансе достаточно продолжительное время.

Таким образом, взыскание на объект залога целесообразно считать полным погашением каких-либо взаимных обязательств. Поэтому предложенная методика учета операций по взысканию объекта залога риэлтором в таблице 2 предполагает отражение разницы между фактически взысканной и претензионной суммой на доходах (расходах) риэлторской организации. Спорным остается вопрос и о том, может ли залогодержатель взыскать объект залога, если основная сумма долга залогодателем погашена, а проценты по нему либо часть процентов – нет? Если не погашена незначительная сумма долга по сравнению с основной суммой займа – справедливо ли взыскание на объект залога целиком?

Заключение

В ходе исследования данной проблемы получены следующие результаты:

1) рассмотрена проблема бухгалтерского учета объектов недвижимости в риэлторской организации;

2) предложена методика учета операций по предоставлению ипотечного займа риэлторской организацией;

3) предложена методика учета операций при неисполнении ипотечных обязательств залогодателем в риэлторской организации;

4) рассмотрена проблема оприходования на баланс риэлторской организацией суммы амортизации при взыскании на объект залога, а также возникающей при этом разницы между претензионной и залоговой суммой.

Предложенная методика учета ипотечных операций в риэлторской организации, после ее апробации, может лечь в основу создания рекомендаций Министерства финансов Республики Беларусь по учету ипотеки коммерческой недвижимости, что будет способствовать развитию ипотечных отношений.

СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. О залоге: Закон Республики Беларусь от 24.11.1993 г. № 2586-ХІІ (с изм. и доп.)
2. Жуков В. Н. Учет операций по ипотеке // Бухгалтерский учет. – 2002. – № 8. – С. 3-9.
3. Татаров А. М. Особенности бухгалтерского учета в риэлторских организациях/ К. Ю. Татаров. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 250 с.

Статья поступила в редакцию 20.04.2007