



ИНВЕСТИЦИЯВИЙ КЎЧМАС МУЛКНИНГ АДОЛАТЛИ (ҲАҚҚОНИЙ) ҚИЙМАТИ ҲАМДА ҚАДРСИЗЛАНИШИДАН ЗАРАР ҲИСОБИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ

Юлдуз Рахманова,

Самарқанд иқтисодиёт ва сервис институти

Email: rahmanova_yulduz@mail.ru

IMPROVING ACCOUNTING INVESTMENT PROPERTY IN FAIR VALUE AND IMPAIRMENT LOSS

Yulduz Rakhmanova,

Samarkand institute of economy and service

Email: rahmanova_yulduz@mail.ru

JEL Classification: M1, M4, M41

Аннотация: Ушбу мақолада инвестициявий кўчмас мулк (ИКМ) тушунчаси, унинг адолатли (ҳаққоний) қиймати, фаол бозорда жорий нархлар тўғрисида ахборотлар мавжуд бўлмаган ҳолларида ахборотларни олиши учун турли хил манбалардан фойдаланиш, такрорий ҳисобга йўл қўймаслик, инвестициявий кўчмас мулкнинг қадрсизланишини тан олиш, қадрсизланишининг ички ва ташқи омиллари, ИКМ баланс қиймати ва қопланадиган қиймати ҳамда қадрсизланишдан зарарни ҳисоблаш, шунингдек сотиш харажатлари чегирилгандан кейинги адолатли (ҳаққоний) қиймати ва фойдаланиш қиймати, ижара тўловларининг келтирилган қийматини аниқлаш тартиблари келтирилган. Мақолада ИКМнинг қадрсизланишидан зарарларга доир бухгалтерия ёзувлари таклиф этилган. 0320 "Инвестициявий кўчмас мулк бўйича жамғарилган қадрсизланишдан зарар" счётини очиб таклиф этилган ва уни юритиш тартиби асослаб берилган.

Abstract: In this article, the concept of investment property (IP), its fair (fair) value, the use of various sources to obtain information in the absence of information on current prices in the active market, the

avoidance of double accounting, the recognition of the impairment of investment property, the internal and external factors of impairments IP, IP's book value and recoverable amount, as well as calculation for determining loss of impairment of IP and value in us, fair value less costs of disposal, the present value of rental payments. The article proposes accounting entries for losses from the impairment of IP. It is proposed to open account 0320 "Accumulated impairment loss on investment property" and the procedure for maintaining it is justified.

Калим сўзлар: инвестициявий кўчмас мулк, адолатли (ҳаққоний) қиймат, қадрсизланишдан зарар, активлар ёки пулни юзага келтирувчи бирликларнинг қопланадиган суммаси

Keywords: investment property, fair value, impairment loss, the recoverable amount of assets or cash-generating units

Кириш. Кўчмас мулк жуда катта сармояни талаб этадиган соҳа ҳисобланади. Larry Schlessinger таъкидлашича "ResortBrokers ихтисослашган кўчмас мулк агентлигининг берган ҳисоботи бўйича биргина Австралиянинг кучмас мулк менежменти ҳуқуқлари индустрияси тахминан 8 млрд долларга тенг эканлагини қайд этган" [1]. Бу ўз

навбатида кўчмас мулклардан самарали фойдаланиш, уларнинг бўш туриб қолишига йўл қўймасликни тақозо этади. Бунинг учун эса кўчмас мулклардан қандай шаклларда фойдаланиши тўғрисида ишончли ва фойдали ахборотлар талаб этилади. Бундай ахборотлар фақатгина Молиявий ҳисоботнинг халқаро стандартлари (МҲХС) асосида ахборот тайёрлаш йўли билан эришилади.

Бугунги кунда МҲХСга ўтиш барча соҳаларда долзарб масалага айланмоқда. 2021 йилдан эътиборан мамлакатимизда фаолият кўрсатаётган акциядорлик жамиятлари, тижорат банклари, суғурта ташкилотлари ва йирик солиқ тўловчилар тоифасига кирувчи корхоналар МҲХСларига ўтказилган. Тажрибалар ва ҳисоб-китоблар тизимини такомиллаштириш, уни халқаро стандартларга мувофиқлаштириш зарурияти бошқа муҳим тармоқларда ҳам юзага келмоқда. Президент Шавкат Мирзиёев раислигида жорий йилнинг 9 ноябрь куни пахта-тўқимачилик кластерлари фаолиятини такомиллаштириш, қишлоқ хўжалиги тармоқларини қўллаб-қувватлаш ва ҳосилдорликни ошириш чора-тадбирлари муҳокамаси бўйича видеоселектор йиғилишида “Мутасаддиларга кластер ва фермер хўжаликларини молиялаштиришнинг янги тартибини йўлга қўйиш, улар ўртасидаги дебитор-кредитор қарздорликни ҳал этиш бўйича топшириқлар берилди. Кластерларни халқаро молия стандартларига ўтказиш зарурлиги қайд этилди.” [2] Халқаро стандартларга ўтказилиши керак бўлган ҳисоб объектларидан бири бу инвестициявий кўчмас мулк (ИКМ) ҳисобланади. Инвестициявий кўчмас мулк нима? Унинг кадрсизланиши деганда нима тушунилади? ИКМнинг

кадрсизланишидан зарар қандай ҳисобланади? ИКМдан кадрсизланишдан зарарни баҳолаш ҳамда ҳисоботларда акс эттириш қандай амалга ошади? каби бир қанча саволларга жавоб топиш, кадрсизланишдан зарар ҳисоби методологиясини такомиллаштириш ўта муҳим аҳамият касб этади.

Материал ва метод.

М.И.Хайитбаев, Ж.М.Исрапиловлар “Бухгалтерия ҳисобида инвестицион кўчмас мулк алоҳида объект сифатида киритилиши, шубҳасиз, бу каби объектларни баҳолаш, ҳисобда акс эттириш ва аудитини ташкил этиш услубиётини ишлаб чиқишни тақозо этади” [3] деган фикрларига тўлиқ қўшиламыз.

Россиянинг банклари Низомида “Инвестицион кўчмас мулк кадрсизланиши аломатлари мавжуд бўлган ҳолларда нокредит молия ташкилоти кадрсизланишдан зарар суммасини аниқлайди ва қуйидаги бухгалтерия ёзуви билан акс эттиради: дебет 71702 “бошқа операциялар бўйича харажатлар” кредит 61913 “Инвестициявий кўчмас мулк кадрсизланиши жамғарилиши” [4] бухгалтерия ёзуви таклиф этилган. Ушбу бухгалтерия ёзуви халқаро стандартлар талабларига жавоб беради ва уни амалиётга жорий қилиш мақсадга мувофиқ деб ҳисоблаймиз.

Н.В.Генералова стандартлар талабларидан келиб чиқиб “ИКМ кадрсизланиши адолатли (ҳаққоний) қиймат бўйича ҳисобга олиш моделида 36-сон БҲХС ҳолатлари қўлланилмайди. Бошланғич қиймати модели бўйича баҳоланганда 16-сон БҲХС ва 36-сон БҲХСлари талабларига мувофиқ кадрсизланишдан зарар тан олинishi ҳамда фойда ва зарарлар тўғрисидаги

ҳисоботда акс эттирилишини” [5] қайд этишган.

В.Г. Гетьман ва бошқалар “инвестициявий кўчмас мулкни адолатли (ҳаққоний) қиймат моделидан фойдаланган ҳолда фойда ва зарарлар орқали ҳисобга олишнинг энг муҳим муаммолар: биринчидан, ИКМ фойда/зарарлар кўрсаткичининг стабиллигига кучли таъсир кўрсата олади. Унинг адолатли қийматининг кўпайиш ёки камайиш томонига доимий ўзгариши алоҳида ташкилотнинг нафақат молиявий ҳолати ва натижаларига таъсир кўрсатади, балким бозорда ностабил ҳолатни ҳам юзага келтириш мумкин” [6] лигини таъкидлашади.

Ольга Якушина “Асосий воситалар фақат бухгалтерия ҳисобида кадрсизланади, солиқ ҳисобида эса “кадрсизланиш” деган тушунча амал қилмайди” [7] деб таъкидлайди. Муаллифнинг фикрига кўшилган ҳолда албатта солиқ қонунчилигида ҳам бу зарарларни ҳисобга олиш зурур деб ҳисоблаймиз.

Робин Джойс [8] ИКМларга кадрсизланиш аниқланганда кадрсизланишдан зарар счётини дебетлаш ҳамда жамғарилган кадрсизланишни кредитлаш орқали бухгалтерия балансида жамғарилган кадрсизланишдан зарар, фойда ва зарарлар тўғрисидаги ҳисоботда эса кадрсизланишдан зарар суммасини акс эттиришни тартибини қайд этади.

Piotr Prewysz, Grażyna Voss “Польша ва халқаро бухгалтерия ҳисоби қодаларига мувофиқ инвестициявий кўчмас мулк тўғрисидаги ахборотларни ошкор қилиш, шунингдек таҳлил қилиш мақсадида мамлакатдаги йирик компаниялар томонидан молиявий ҳисоботлари Варшава фонд биржасида тақдим этилиши” [9] катта

имкониятларни юзага келтирганлигини таъкидлайди.

Ушбу олимларнинг ишлари албатта катта илмий ва амалий аҳамият касб этади. Таъкидлаш жоизки, ИКМ доир ўзбек тилидаги илмий ишлар салмоқли эмас. Бундан хулоса қилиш мумкинки, рус тили ва инглиз тилидаги илмий мақолаларни тадқиқ этиш, ўзбек тилида ҳам замонавий мақолалар тақдим этиш, ИКМ ҳисоби методологиясини илғор хорижий тажрибалар ва халқаро стандартлар асосида такомиллаштириш долзарб ҳисобланади.

Натижалар. Халқаро бухгалтерия ҳисоби амалиётида кўчмас мулклар улардан иқтисодий наф олиш нуқтаи назаридан уч гуруҳга бўлинади: 1. Корхона ўзининг асосий фаолияти бўлган таъминот, ишлаб чиқариш, сотиш ҳамда маъмурий-бошқарув мақсадларида фойдаланиладиган кўчмас мулклар. Улардан фойдаланиш натижасида маҳсулот ишлаб чиқилади, унинг сотилиши натижасида корхона иқтисодий наф олади. Бу турдаги мулклар корхонанинг ўз эҳтиёжлари учун фойдаланиладиган кўчмас мулклар деб аталади; 2. Ўз эҳтиёжлари учун эмас, балки келгусида қийматининг ошиши ёки оператив ижарага бериш натижасида иқтисодий наф олиш учун мўлжалланган кўчмас мулклар. Бу тоифада таснифланган активлар инвестициявий кўчмас мулк деб аталади; 3. Қолдиқ қиймати келгусида фойдаланиш ҳисобидан эмас, балки сотиш натижасида қопланадиган кўчмас мулклар. Ушбу тоифадаги мулклар сотиш учун мўлжалланган деб таснифланган узок муддатли активлар деб тан олинади.

40-сон БҲХС “Инвестициявий кўчмас мулк” стандартида қуйидагича таъриф берилган: “**Инвестициявий кўчмас мулк** – бу ижара ҳақи ёки капитал

қийматининг ўсиши ҳисобидан даромад олиш мақсадида тасарруфида бўлган кучмас мулк (ер ёки бино, ёки бинонинг бир қисми ёки униси ҳам буниси ҳам), бироқ:

(а) ишлаб чиқаришда ёки товарларни жўнатишда ва хизматларни кўрсатишда ёки маъмурий мақсадларда фойдаланилмайдиган; ёки

(б) одатдаги фаолияти давомида сотишга мўлжалланмаган бўлиши керак.” [10]

Инвестициявий кўчмас мулк қадрсизланиши ҳам мумкин. Унинг қадрсизланишидан зарар суммасини ҳисоблашда адолатли (ҳаққоний) қийматда баҳолаш ўта муҳим аҳамият касб этади.

Стандарт талабларига мувофиқ адолатли қийматини белгилашда харидор ва сотувчининг қуйидагилар тўғрисида хабардор бўлишлиги муҳим аҳамият касб этади:

инвестициявий кўчмас мулкнинг техник тавсифи;

объект эксплуатациясининг амалдаги ва потенциал имкониятлари;

ҳисобот санаси ҳолати бўйича айнан ўхшаш (аналогик) объектларнинг бозор қиймати.

Ушбу хабардорлик таъминланган тақдирда адолатли баҳолашни таъминловчи мезонлар бўлиб қуйидагилар хизмат қилади:

инвестициявий кўчмас мулкнинг ҳолати ва унинг бозоридаги нархидан хабардор бўлишлиги (шунда харидор бозор нархидан юқори нархда сотиб олмайди);

харидор ва сотувчи ўртасида эркин савдо юзага келиши учун харидор давлат органлари, юқори ташкилотлар, боғлиқ томонлар, контрагентлар ва бошқа шахслар томонларнинг таъсир доирасида бўлмаслиги;

ҳар қандай баҳога бўлса ҳам сотиш истаги бўлмаслиги ва албатта мақбул бўлган бозор баҳосига сотишга тайёр бўлишлиги керак.

Халқаро стандартда, агарда фаол бозорда жорий нархлар тўғрисида ахборотлар мавжуд бўлмаган ҳолларида турли хил манбалардан ахборотларни ўрганишга рухсат этилади. Ушбу манбаларга қуйидагилар киради:

1. турли хил хусусият, шарт-шароитлар ва жойлашган жойларидаги (ёки ижара шартномаларини ҳам ўз ичига олган турли хил шартномалар) кўчмас мулклар учун фаол бозордаги жорий нархларининг мулклар ўртасидаги солиштирилаётган фарқларга тўғирланган нархи;

2. унча фаол бўлмаган бозорда айнан ўхшаш бўлган кўчмас мулкларга унча кўп вақт ўтмаган даврдаги белгиланган нархлар ҳамда ушбу нархларнинг қайд қилинган санадан кейинги иқтисодий шарт-шароитларнинг ҳар қандай ўзгаришига тўғирланган нархлар;

3. ҳар қандай амалдаги ижара ва ташқи тасдиғи бор шартномалар, масалан аналогик шарт-шароитдаги ва жойлашган жойдаги, шунингдек пул оқимларининг суммаси ва вақти бўйича ноаниқликларнинг жорий бозор баҳосини акс эттирувчи ҳисоб ставкаларидан фойдаланилган ҳоллардаги айнан ўхшаш мулк учун жорий бозор ижара тўловлари асосида тасдиқланган келгусидаги пул оқимларининг ишончли баҳоланишига асосланган пул маблағларининг дисконтлашган оқимлари прогнозлари.

40-сон БҲҲСга мувофиқ ташкилот адолатли (ҳаққоний) қиймати бўйича ҳисобга олиш моделига мувофиқ инвестициявий кўчмас мулкнинг баланс қийматини аниқлашда алоҳида активлар ва мажбуриятлар сифатида тан олинган

активлар ва мажбуриятларга нисбатан такрорий ҳисобга олишга йўл қўймади. Масалан,

(а) асбоб-ускуналар, жумладан лифтлар ва ҳавони айлантирувчи кондиционер тизимлари, кўп ҳолларда бинонинг ажралмас қисми ҳисобланади ва қоидага мувофиқ тааллуқли инвестициявий кўчмас мулкнинг адолатли қийматига киритилади, яъни алоҳида асосий восита сифатида тан олинмайди;

(б) агар ижарага мебеллашган офис топширилса, у ҳолда офиснинг адолатли қийматига қоидага мувофиқ мебелнинг адолатли қиймати ҳам киритилади, қайсики ижара даромадлари мебеллашган офисга доир бўлади. Мебел инвестициявий кўчмас мулкнинг адолатли қийматига киритилган тақдирда ташкилот ушбу мебелни алоҳида актив сифатида тан олмайди;

(с) инвестициявий кўчмас мулкнинг адолатли қийматига операцион ижара шартномаси бўйича олдиндан тўловлар ва ҳисобланган даромадлар киритилмайди, қайсики бундай ҳолларда ташкилот уларни алоҳида мажбуриятлар ёки активлар сифатида тан олади;

(д) фойдаланиш ҳуқуқи шаклидаги активлар сифатида ушлаб турилган инвестициявий кўчмас мулкларнинг адолатли қиймати кутилаётган пул оқимларини ифода этади (тўланиши кутилаётган ўзгарувчан ижара тўловларини ҳам ўз ичига олади).

ИКМларнинг адолатли қиймати фойдаланиш қийматидан фарқ қилади. Ушбу тушунча 36-сон БҲХС "Активларнинг қадрсизланиши" стандартида ёритилган. Адолатли қиймат ИКМ объектларининг очик бозордаги нархини акс эттиради. Фойдаланиш қиймати бу ташкилотнинг инвестициявий кўчмас мулк объекти қийматига нисбатан

ҳисобланган қиймати бўлиб, қайсики у очик бозор мавжуд бўлган ҳолларда қўллаб бўлмаслиги мумкин.

Шу муносабат билан халқаро стандарт адолатли қиймат хабардор ва битимни амалга оширишни хоҳловчи харидор ва сотувчига кириш мумкин бўлмаган қуйидаги омилларни акс эттирмайди:

1. Турли жойлашган жойига эга бўлган ИКМ портфелени шакллантириш натижасида яратилган қўшилган қиймат;

2. ИКМлар ва бошқа мулкларни ҳам ўз ичига олган бошқа активлар синергияси (бирлашуви);

3. фақат мулкнинг ҳақиқий эгасига хос бўлган юридик ҳуқуқ ва юридик чегараланишлар;

4. ҳаққий эгасига хос бўлган солиқ имтиёзлари ва солиқ харажатлари.

Бу элементларни адолатли (ҳаққоний) қиймат ҳисобга ололмайди, улар фойдаланиш (истеъмол) қийматида инобатга олинади.

Инвестициявий мулкнинг адолатли (ҳаққоний) қиймати:

объектни такомиллашуви ёки кенгайтирилиши бўйича келгусидаги капитал харажатларни акс эттирмайди;

келгусидаги харажатлардан иқтисодий нафни акс эттирмайди.

Масалан, корхона ИКМ сифатида бинони бозор нархида 3 450 500,0 минг сўмга сотиб олди. Агарда ушбу бинони такомиллашуви учун қўшимча равишда 550 500,0 минг сўм сарфланса, унинг адолатли қиймати 4 250 100,0 минг сўм бўлади. ИКМни адолатли қийматида қайси суммада акс эттирилади?

Юқоридаги стандарт қоидасига таянадиган бўлсак, 550 500,0 минг келгусида амалга оширилганлиги боис у адолатли қийматни ҳисоблашда инобатга олинмайди. Ҳозирги кунда унинг бозор қиймати 3 450 500,0 минг сўм бўлганлиги

боис, адолатли қиймати ҳам шу суммада акс эттирилади.

Агарда такомиллашуви учун капитал харажатлар амалга оширилса, ИКМнинг бошланғич қиймати 4 001 000,0 минг сўм (3 450 500,0 + 550 500,0) бўлади. ИКМ капитал харажатлар ҳисобидан такомиллашуви амалга ошгандан сўнг унинг адолатли қийматда акс эттириш қабул қилса, у ҳолда бинонинг адолатли қиймати 4 250 100,0 минг сўм бўлади. Қийматнинг ўсиши натижасида олинган даромад 249 100,0 минг сўмни (4 250 100,0 – 4 001 000) ташкил этади.

Инвестициявий кўчмас мулк кадрсизланиши ҳам мумкин. ИКМнинг кадрсизланиши билан боғлиқ жараёнлар ҳисоби 36-сон БҲХС “Активларнинг кадрсизланиши” стандартида ҳисобга олинади. Ушбу стандартда 36-сон БҲХСнинг қоидалари адолатли қиймати бўйича баҳоланган инвестициявий кўчмас мулкларга нисбатан қўлланилмаслиги қайд этилган.

Амалиётда бухгалтерлар мулкни қайта баҳолаш натижасида қийматининг камайиши ҳамда кадрсизланишидан зарар суммалари ўртасида фарқни етарли даражада тушунишларида қийинчиликлар бўлаяпти.

Бизнинг фикримизча, кўчмас мулкни қайта баҳолаш натижасида қийматнинг камайиши – бу мулк қайта баҳоланганда олдинги баланс қийматига нисбатан нархининг туширилиши ҳисобидан кўрилган зарар суммаси ҳисобланади. Қийматнинг камайиши натижасида кўрилган зарар тўғридан-тўғри кўчмас мулкнинг қийматининг камайишига ҳамда фойда ва зарарларда ўз аксни топади.

Кўчмас мулкнинг кадрсизланишидан зарар юзага келганда эса унинг баланс суммаси бозорда қопланилиши мумкин бўлган суммадан

салмоқли катта бўлганда тан олинади. Кадрсизланишдан зарар жорий даврнинг фойда ва зарарларга олиб борилади ва жамғарилган кадрсизланишдан зарар счётида жамғарилади. Шунинг учун кадрсизланишдан зарар тўғридан-тўғри ИКМнинг баланс қийматини камайтиришга олиб борилмайди. Ташкилот бошланғич қиймат моделида ҳисобга олиш тартибини танлаган бўлса, ИКМнинг бошланғич қиймати жамғарилган амортизация ва жамғарилган кадрсизланишдан зарар суммасини чегириш орқали топилади.

Кўчмас мулкларнинг кадрсизланиши қандай ҳолларда тан олинади. Масалан, ИКМ бўлган бинонинг баланс қиймати 3 400 650,0 минг сўмни ташкил этади. Бинони ИКМ сифатида тутиб туриш давом эттирилади. Баҳолаш бўйича мутахассисларнинг хулосасига кўра бинонинг қисмлари ноқўлай қурилганлиги, замонавий ишлаб чиқаришни ташкил қилиб бўлмаслиги ва бошқа омиллар ҳисоб олинганда уни сотиш натижасида 2 500 400,0 минг сўм олиш мумкин. Бундан кўришиб турибдики, бино сотиш мумкин бўлган қийматга нисбатан оширилган қийматда акс эттирилиб келинмоқда. Бу маълумотлар бозорга мувофиқ эмаслигини англатади. Актив кадрсизланиши ҳолати юз берди. Стандартлар талабларига мувофиқ активнинг кадрсизланишини тан олинishi талаб этилади.

Активларнинг кадрсизланиши билан боғлиқ жараёнларни акс эттирувчи тушунчаларга тўхталиб ўтамиз.

Адолатли (ҳаққоний) қиймат бозор қатнашчилари ўртасида баҳолаш санасида одатдаги фоолияти давомида активларни сотган тақдирда олиши мумкин бўлган ёки мажбуриятларни



узатган ҳолларда тўланиши керак бўлган баҳони намоён этади (13-сон БҲХС).

Қадрсизланишдан зарар – бу активнинг ёки пулни юзага келтирувчи бирлик (cash-generating unit)ларнинг баланс қийматининг уни қоплаш суммасидан катта бўлган суммаси.

Активлар ёки пулни юзага келтирувчи бирликларнинг қопланадиган суммаси - бу қуйидаги иккита қийматдан энг каттасидир: “сотиш харажатлари чегирилгандан кейинги адолатли қиймати” ва активнинг “фойдаланиш қиймати”.

“Сотиш харажатлари чегирилгандан кейинги адолатли қиймати” яхши хабардор, ушбу битимни амалга оширишга хоҳиши бор томонлар ўртасида тузилган битим натижасида активларни ёки пулни юзага келтирувчи бирликнинг сотишдан тушиши мумкин бўлган тушумдан сотиш харажатлари чегириб ташлангандан кейинги сумма.

Стандарт қоидаларига кўра активларнинг қадрсизланишига ташқи ва ички омиллар таъсир кўрсатади.

Ташқи омилларга қуйидагиларни киритиш мумкин бўлади:

1. активлар бозор қийматининг салмоқли пасайиши;
2. салмоқли ўзгаришлар (технология, бозор, иқтисодий, қонунчилик);
3. активнинг фойдаланиш қийматини ҳисоблашда қўлланиладиган дисконт ставкасига таъсир кўрсатадиган фоиз ставкалари ва бошқа омиллар;
4. компаниянинг соф активлари баланс қиймати унинг бозор капитализациясидан ошиб кетади;

Ички омилларга қуйидагиларни киритиш мумкин:

5. активнинг эскириши ёки жисмоний зарар ва нуқсонларга эга бўлишлик;

6. активни фойдаланишда салмоқли ўзгаришлар (активнинг туриб қолиши, ишлаб чиқариш фаолияти тугатиш бўйича режалар, активнинг чиқиб кетиши бўйича режалар, активнинг хизмат қилиш муддатининг қайта кўриб чиқилиши);

7. активни фойдаланишдан олинадиган нафнинг кутилганидан кўра салмоқли камайиши;

8. актив қийматининг мумкин бўлган камайишига бошқа кўрсатмалар (активдан фойдаланиш билан боғлиқ харажатларнинг ошиб кетиши, соф пул оқимларининг бюджетдагига нисбатан салмоқли камайиши ва бошқа омиллар).

ИКМнинг қадрсизланишига доир амалий мисолларни кўриб ўтамиз. Корхона инвестициявий кўчмас мулки ҳисобланган бинонинг баланс қиймати 3 550 400,0 минг сўм. Бино эскирган ва уни замонавийлаштириш бўйича режа ишлаб чиқилмаган. Бино ишлаб чиқариш ресурсларидан узоқда жойлашган. Баҳоловчи мутахассилар фикрича, бино 3 250 900,0 минг сўмга сотилиши мумкин. Талаб этилади. Қадрсизланишдан зарар тан олинми мумкинми? Тан олинган қадрсизланиш суммасини бухгалтерия счётларида акс эттиринг? Ушбу ҳолатни 36-сон БҲХС “Қадрсизланишдан зарар” стандартига мувофиқ таҳлил қиладиган бўлсак, ушбу ҳолатда қадрсизланишдан зарар мавжуд. Чунки, бинонинг баланс қиймати қопланадиган қийматидан катта.

(Бинонинг баланс қиймати)

3 550 400 000 > (Қопланадиган қиймат)

3 250 900 000

Қадрсизланишдан зарар =
бинонинг баланс қиймати – қопланадиган

қиймат = 3 550 400 000 – 3 250 900 000 = 299 500 000 сўмни ташкил этади. Қадрсизланишдан зарар бу операцион харажат. Шу боис, амалдаги счётлар режасида 9430 “Бошқа операцион харажатлар” счётида акс эттириш мақсадга мувофиқ деб ҳисоблаймиз. Бошқа операцион харажатлари моддалари таркибига “активларнинг қадрсизланишидан зарар” моддасини киритиш зарурияти мавжуд. Юқорида таъкидлаганимиздек, қадрсизланишдан зарар жамғарилади. У ҳолда активларнинг қадрсизланишидан зарар жамғарилмасини ҳисобга олувчи счётни очишни таклиф этамиз: **0320 “ИКМ бўйича жамғарилган қадрсизланишдан зарар”**. Ушбу счёт, инвестициявий кўчмас мулкни акс эттирувчи счётларга нисбатан котрактив счёт бўлиб ҳисобланади.

Қадрсизланиш тан олинганда қуйидагича бухгалтерия ёзувини беришни тавсия этамиз:

Д-т 9430 “ИКМнинг қадрсизланишидан зарар”.....299 500 000 сўм

К-т 0320 “ИКМ бўйича жамғарилган қадрсизланишдан зарар”...299 500 000

Асос: Бинонинг баланс қиймати 3 550 400 000 сўм. Қопланадиган қиймати 3 250 900 000 сўм. Қадрсизланишдан зарар тан олинди. Унинг суммаси 299 500 000 сўмни (3 550 400 000 – 3 250 900 000 = 299 500 000 сўм.

Қопланадиган суммани аниқлаш методикаси билан танишиб чиқайлик. 36-сон БҲХС талабларига мувофиқ қопланадиган сумма “сотиш харажатлари чегирилгандан кейинги адолатли қиймат” ва “фойдаланиш (эксплуатация) қиймати” энг каттаси сифатида тавсифланган (1-расм).



1-расм. Инвестициявий кўчмас мулкнинг қопланадиган қиймати [11]¹

Сотиш харажатлари чегирилгандан кейинги адолатли қиймати бу яхши хабардор бўлган, битимни тузишга хоши бўлган томонлар ўртасидаги битимда шартномавий мажбурий

характерга эга бўлган ҳамда ушбу активнинг чиқиб кетишига тўғридан-тўғри боғлиқ бўлган қўшимча харажатларни ҳисобга олинган нарх бўлиб ҳисобланади. Уни аниқлаш учун

¹ 5-сон БҲХС асосида vefkkba bikfyvfcb асосида муаллиф томонидан ишланган.

қуйидаги ёндашувдан фойдаланиш мумкин:

**Сотиш харажатлари
чегирилгандан кейинги адолатли
қиймати = Активнинг бозор баҳоси –
Активнинг чиқиб кетиши билан
боғлиқ харажатлар**

Олди-сотди шартномаси ёки фаол бозор бўлмаган тадқирда сотиш харажатлари чегирилгандан кейинги адолатли қиймати бошқа ишончли манбаларга таяниши мумкин.

Халқаро стандартларга мувофиқ активнинг чиқиб кетиши боғлиқ харажатларга инвестициявий кўчмас мулкни сотишга тайёрлаш, бинони демонтаж қилиш ва таъмирлаш харажатлари, ҳужжатларини тайёрлаш, кўчмас мулк савдоси билан боғлиқ харажатлар, ҳуқуқшунос харажатлари ва бошқа чиқиб кетиши, шунингдек сотиш билан боғлиқ харажатлар киради.

Инвестициявий кўчмас мулкнинг фойдаланиш қиймати деганда, унинг қиймати ошиши ёки операцион ижарадан олинishi кутилаётган сумма тушунилади. ИКМнинг фойдаланиш қиймати

келгусидаги пул оқимларининг кутилаётган жорий дисконтлашган қийматини акс эттиради.

Масалан, бинонинг йил бошида баланс қиймати 670 350 650 сўм, ҳар йили операцион ижара берилиши натижасида 150 400 000 сўм ижара ҳақи олинishi кутилмоқда. Бинодан беш йил фойдаланиш мумкин. Ушбу муддатдан кейин бинонинг яроқсиз ҳолга келиб қолиши натижасида тўлиқ тугалланиши кутилмоқда. Корхона агар четдан маблағ жалб этадиган бўлса, унинг ўртача ставкаси 7%ни ташкил этади. Ижара тўловлари ҳар йилнинг охирида амалга оширилади. Шартнома ҳар йили янгиланади. Корхона мутахассисларининг фикрича операцион ижара суммаси ҳар йили ўзгаришсиз қолади. Ижара тўловларининг келтирилган суммасини баҳолашга зарурият мавжуд деб ўйлаймиз. Бинонинг бугунги кундаги адолатли қиймати 750 450 000 сўм. Сотиш харажатлари 85 000 000 сўм.

Ижара тўловларининг келтирилган қийматини ҳисоблаш учун қуйидаги жадвални расмийлаштирамиз (1-жадвал).

1-жадвал

Ижара тўловларининг келтирилган жорий қиймати²

Ижара тўловлари санаси	Ижара тўловлари бўйича пул оқими	Маблағларни жалб қилиш ставкаси	Келтирилган қиймати
31.12.2022	150 400 000	$\frac{1}{(1 + 0.07)^1}$	140 5 60 748
31.12.2023	150 400 000	$\frac{1}{(1 + 0.07)^2}$	131 365 185
31.12.2024	150 400 000	$\frac{1}{(1 + 0.07)^3}$	122 771 201
31.12.2025	150 400 000	$\frac{1}{(1 + 0.07)^4}$	114 739 440
31.12.2026	150 400 000	$\frac{1}{(1 + 0.07)^5}$	107 233 121
Жами			616 669 695

Бинонинг “сотиш харажатлари чегирилгандан кейинги адолатли қиймати” – 665 450 000 минг сўмга тенг (750 450 000 – 85 000 000).

Бинонинг фойдаланиш қиймати келтирилган баҳоларда 616 669 695 сўмни ташкил этади.

² Тадқиқотлар асосида муаллиф ишланмаси

Стандарт қоидаларига мувофиқ қопланадиган қиймати сифатида ушбу иккита суммадан энг каттасини оламиз.

Қопланадиган қиймат: (Сотиш харажатлари чегирилгандан кейинги адолатли қиймати) 665 450 000 сўм > (Бинонинг фойдаланиш қиймати) 616 669 695 сўм

Бинонинг баланс қиймати 670 350 650 сўм қопланадиган қиймат 665 450 000 сўмдан катта. Демак, ушбу ҳолатда стандарт қоидаларига мувофиқ кадрсизланишдан зарар юзага келган. Ушбу суммани қуйидагича аниқлаймиз:

Қадрсизланишдан зарар = Бинонинг баланс қиймати – қопланадиган қиймат = 670 350 650 – 665 450 000 = 4 900 650 сўм

Ушбу суммага қуйидаги бухгалтерия ёзувини бериш тавсия этилади.

Д-т 9430 "ИКМ қадрсизланишдан зарар"..... 4 900 650 сўм

К-т 0320 "ИКМ бўйича жамғарилган қадрсизланишдан зарар".. 4 900 650

Асос: ИКМ объекти ҳисобланган бинонинг баланс қиймати 670 350 650 сўм. Бинонинг қопланадиган қиймати ҳисоб-китоблар асосида сотиш харажатлари чегирган адолатли қиймати ва бинонинг фойдаланиш қийматидан энг каттаси сифатида олинган ва бу кўрсаткич 665 450 000 сўмни ташкил этган. Баланс қиймати қопланадиган қийматдан катта бўлганлиги сабабли қадрсизланишдан зарар суммаси 4 900 650 сўм (670 350 650 – 665 450 000)ни ташкил этди.

ИКМ бўйича қадрсизланишдан зарар даставвал корхонада гудвил мавжуд бўлса унинг камайишига олиб борилади. Қолган қисмини бизнинг фикримизча, жамғарилган қадрсизланиш счётида тутиб туриш мақсадга мувофиқ деб ҳисоблаймиз. Чунки, халқаро стандартлар қоидаларига мувофиқ ИКМни "бошланғич қиймати бўйича ҳисобга олиш моделини танлаган компаниялар бошланғич тан олингандан сўнг

инвестициявий кўчмас мулкка доир барча объектлар жамғарилган амортизацияси ва активларнинг қадрсизланишидан зарарни чегириб ташлангандан кейинги бошланғич қиймати бўйича ҳисобга олинади" деган қоида амал қилади. Ушбу қоидага амал қиладиган бўлсак, демак тўғридан-тўғри қадрсизланишдан зарарни гудвилни камайтиришга олиб борган қисмидан қолган суммасини ИКМнинг баланс қийматининг камайишига олиб бориш тўғри бўлмайди. Шунинг учун ИКМларнинг қадрсизланишидан зарарни жамғариб борамиз. Корхона давомий баҳолаш асосида ИКМларни бошланғич қиймат модели асосида баҳолашни танласа, у ҳолда унинг бошланғич тан олинган қийматидан жамғарилган амортизация ва жамғарилган қадрсизланишдан зарарни айириш талаб этилади.

Юқоридаги келтирилган амалий мисолда жамғарилган амортизация суммаси чегирилгандан кейинги инвестициявий кўчмас мулк объектининг баланс қиймати 670 350 650 сўмни ташкил этади. Компания қадрсизланишдан зарар аниқлангандан кейинги ҳолат бўйича ушбу бинони бошланғич қиймат моделида ҳисобга олишга қарор қилди ва ҳисоб сиёсатида кўзда тутилди. Бинонинг бошланғич қиймат модели бўйича қиймати 665 450 000 сўмни (670 350 650 – 4 900 650) ташкил этади. Ушбу жараёни қуйидаги бухгалтерия ёзувида акс эттиришни таклиф этамиз.

Д-т 0320 "ИКМ бўйича жамғарилган қадрсизланишдан зарар" 4 900 650 сўм

К-т 0192 "Инвестициявий кўчмас мулк: бино".....4 900 650

Асос: Компания 31.12.2022 ҳолат бўйича баланс қиймати (амортизация жамғармаси чегирилгандан кейинги) 670 350 650 сўм бўлган. Ушбу санада 0320 "ИКМ бўйича жамғарилган қадрсизланишдан зарар" 4 900 650 сўм жамғарилган. Компания 01.01.2023 йилдан эътиборан бошланғич қийматда ҳисобга олиш моделини танлади. Жамғарилган зарар суммасини ИКМнинг

бошланғич қийматининг камайишига олиб борилди.

Ушбу усулбуй тартиблар ИКМ халқаро стандартлар талабларига мувофиқ таснифлашга, қадрсизланиш аломати бўлган тақдирда зарарни тан олиш ва уни қоплаш механизмларини тўғри қўллаш имкониятини беради.

Хулоса. Инвестициявий кўчмас мулкнинг қадрсизланишидан зарар ҳисоби методологиясини такомиллаштириш борасидаги тадқиқотлар асосида қуйидаги хулосаларга келинди:

Кўчмас мулкнинг қадрсизланишидан зарар юзага келганда унинг баланс суммаси бозорда қопланилиши мумкин бўлган суммадан салмоқли катта бўлганда тан олинади. Демак, ИКМларни ҳисобга олишда муҳим масала унинг адолатли (ҳаққоний) қиймати ва қопланадиган қийматини ҳисоблаш услубиётини ишлаб чиқиш муҳим аҳамият касб этади. Халқаро стандартлар ва илғор хорижий тажрибаларни ўрганиш асосида мамалкатимиз бухгалтерия ҳисобида ҳам қадрсизланишдан зарар жорий даврнинг фойда ва зарарларга олиб борилиши ва жамғарилган қадрсизланишдан зарар счётида жамғарилишини ҳисобга олишни таклиф этилди;

Қадрсизланишдан зарар суммасини жамғариш учун корхоналарнинг ҳисоб сиёсатидаги ишчи счётлар режасига 0320 "ИКМ бўйича жамғарилган қадрсизланишдан зарар" счётини очиш таклиф этилди. Ушбу счётнинг кредитида қадрсизланишдан зарар жамғарилиб борилади. ИКМлар бошланғич қиймат модели асосида баҳоланганда ИКМнинг бошланғич қиймати унинг баланс қийматидан жамғарилган амортизация ва жамғарилган эскиришдан зарар суммасини айриш орқали аниқланади;

ИКМларнинг қопланадиган қийматини аниқлаш услубиёти муҳим аҳамият касб этади. Шу нуқтаи назардан ИКМ объекти ҳисобланган ер ва мулкларнинг бир неча йиллар давомида операцион ижарага берилган тақдирда ижара даромадларининг келтирилган қийматида баҳолаш услубиёти ҳамда қийматининг ошиши ҳисобидан даромад олинган тақдирда ушбу қийматнинг ошиши прогнозлари асосида баҳолаш таклиф этилди.

Ушбу таклиф ва тавсияларнинг қўлланилиши корхоналарнинг амалиётига жорий этилди. Бу ўз навбатида ИКМ ҳисобини халқаро стандартларга мувофиқлаштиришга хизмат қилади.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. Larry Schlessinger <https://www.afr.com/property/commercial/property-management-rights-industry-balloons-to-8bn-20231113-p5ejjp>
2. Президент Шавкат Мирзиёев раислигида жорий йилнинг 9 ноябрь куни пахта-тўқимачилик кластерлари фаолиятини такомиллаштириш, қишлоқ хўжалиги тармоқларини қўллаб-қувватлаш ва ҳосилдорликни ошириш чора-тадбирлари муҳокамаси бўйича видеоселектор йиғилиши <https://president.uz/uz/lists/view/6849>
3. М.И.Хайитбаев, Ж.М.Исрапилов. Молиявий ҳисоботнинг халқаро стандартлари асосида инвестицион кўчмас мулк ҳисобини такомиллаштириш //Ж.Иқтисодиёт ва молия. 2016 й, 3. 83-бет
4. Положение Банка России от 22 сентября 2015 г. N 492-П. Глава 4. Бухгалтерский учет инвестиционного имущества // <https://base.garant.ru/71211150/1b93c134b90c6071b4dc3f495464b753/#friends>
5. Генералова Наталия Викторовна. IAS 40 "Инвестиции в недвижимость" // http://kz.buh-nauka.com/?action=content&id_razdel=5&id_category=150&itemid=1170&id_menu=32



6. В.Г. Гетьман, С.Н. Гришкина О.В. Рожнова, И.В. Сафонова В.П. Сиднева. Методология и зарубежная практика учета инвестиционной собственности: монография. «Финансовый университет при правительстве Российской Федерации» (финуниверситет) // <http://flibusta.site/b/482745/read>

7. Ольга Якушина. Обесценение основных средств: правила, учет, примеры. 12 сентября 2022 // https://www.kontur-extern.ru/info/25552-obescenenie_osnovnykh_sredstv_pravila_uchet_primery

8. Робин Джойс. Учебное пособие по МСФО (2017) <http://finotchet.ru/articles/1272/>

9. Piotr Prewysz, Grażyna Voss. Investment Property in the Financial Statements of Capital Groups Listed on the Warsaw Stock Exchange. //European Journal of Economics and Business Studies January-April 2016 Volume 2, Issue 1. https://revistia.com/files/articles/ejes_v2_i1_16/Piotr.pdf

10. 40-сон БҲХС “Инвестициявий кўчмас мулк. https://minfin.gov.ru/common/upload/library/2017/01/main/MSFO_IAS_40.pdf

11. 5-сон БҲХС асосида vefkkba bikfyvfb