

МРС 40: Инвестиционе некретнине – Да ли је хотел инвестициона некретнина?

Ја сам рачуновођа у ланцу хотела у Србији. Наш хотел обезбеђује краткорочни смештај (нпр. за један или пар дана) за наше госте, али ми такође имамо апартмане за дугорочно изнајмљивање резидентима.

Гости који бораве краће време у хотелу имају собу, доручак, чишћење и слободан улаз у хотелски базен. Све ово је укључено у цену собе.

Гости који бораве дужи временски период имају само собу и базен, без чишћења и хране.

Ми такође користимо неколико соба као хотелске канцеларије.

Како ми треба да класификујемо хотела са ове три намене: дугорочни боравак, краткорочни боравак и наше канцеларије? Ја сам мислио да је то инвестициона некретнина јер ми остварујемо приходе од изнајмљивања соба, али шта са храном, чишћењем и нашим властитим канцеларијама?

Одговор

Овде, хотел се користи за две намене:

1. **Административне намене** – ви користите део као ваше властите канцеларије. Отуда то индицира да је хотел некретнина, постројење и опрема по МРС 16.
2. **У сврху изнајмљивања** – ви изнајмљујете собе гостима у кратком и дугом периоду. Отуда то индицира да је хотел инвестициона некретнина према МРС 40. Ми ћемо се на ову тачку вратити касније.

Раздељено рачуноводство (Split accounting) за некретнине

МРС 40 каже да ако ви користите некретнину за обоје, на пример изнајмљујете је и користите је као инвестициону некретнину и користите је као не инвестициону некретнину на пример имате у њој своје канцеларије и ако ви можете продати или изнајмити део некретнине онда ви треба да **рачуноводствено обухватате ове делове одвојено**.

Замислимо да ви имате зграду од 2.000 квадратних метара и да ви користите 500 квадратних метара за ваше канцеларије и изнајмљујете 1.500 квадратних метара закупцу како би остварили приход од закупнине, онда ви треба да рачуноводствено обухватите $\frac{1}{4}$ зграде по МРС 16 Некретнине, постројења и опрема и $\frac{3}{4}$ зграде по МРС 40 Инвестиционе некретнине.

Ово може изгледати компликовано али то није баш тако.

Разлог је то што **према МРС 16 Некретнине, постројења и опрема** ви имате 2 опције:

1. Ви примењујете **модел набавне вредности** ; или
2. Ви примењујете **модел ревалоризације**.

Према МРС 40 Инвестиционе некретнине ви такође имате 2 опције:

1. Ви можете примењивати **модел фер вредности** или;
2. **Модел набавне вредности** као и у МРС 16.

Тако, како год ви користили ваш хотел, **ви можете једноставно примењивати модел набавне вредности** за обоје и ви немате рачуноводствене компликације овде.

ОК ОК, знам.

Ваш менаџмент или власници желе да примењују модел фер вредности за инвестиционе некретнине, јер се цена некретнина повећава у вашој зони и они могу да искажу боља добитна остварења помоћу повећања фер вредности.

Ако је то тако.

У том случају, ви морате да хотел **поделите на зоне**.

Међутим, вратимо се сада на издавање у кратком року (на дан или на пар дана) и издавање у дугом року.

Процена помоћних услуга

Невоља за вас је овде, што власник хотела, пружа такозване **помоћне услуге** за ваше клијенте.

Које су ово услуге?

Храна, дневно чишћење, промена пешкира, итд. које се пружају гостима који одседају на кратко.

Када неко изнајми собу за 1-2 ноћи, све ове услуге су укључене у цену.

МРС 40 каже да ако ви пружате помоћне услуге закупцима, онда ви класификујете некретнину **на основу опсега ових услуга**:

- Ако су оне **безначајне у односу на уговор као целину**, онда је некретнина **инвестициона некретнина** и потпада под МРС 40.

На пример одржавање и услуге обезбеђења се сматрају безначајним.

- Ако ви пружате **значајне помоћне услуге**, онда некретнина није инвестициона некретнина под МРС 40, већ је **некретнина, постројење и опрема** под МРС 16.

На пример, храна и услуге дневног чишћења су значајне у споразуму као целини.

Сада, како да се класификује хотел из питања са почетка овог чланка?

1. Део који се користи **за властите канцеларије** је део који се користи за административне намене и то је некретнина, постројење и опрема (МРС 16);
1. Део који се користи за **изнајмљивање у дужем року** са безначајним помоћним услугама слично обезбеђењу је инвестициона некретнина под МРС 40.

-
2. Део који се користи за **пrenoћиште за ноћ две** са значајним помоћним услугама као што су храна и дневно чишћење не може бити класификован као инвестициона некретнина по МРС 40, тако да је то некретнина под МРС 16.¹

Приредио: Драженко Лукач

¹ Извор: www.ifrsbox.com