resources/images/sustainability/reporting/pdf/DBS%20Sustainability%20Report%202020.pdf?pid=sg-group-pweb-sustainability-pdf-dbs-sustainability-report-2020
3. Financial Times (2016). Digital finance and the power of scale. - https://www.ft.com/content/d222d620-b055-3dc3-a732-a38c8db9a600
4. McKinsey Global Institute (2016). Digital finance for all: powering inclusive growth in emerging economies. – http://bit.ly/2Ee74SN
5. International Data Corporation (2014). The Digital Universe of Opportunities: Rich Data and the Increasing Value of the Internet of Things. – https://www.emc.com/leadership/digital-universe/2014iview/executive-summary.htm
6. Financial Times (2016). Digital finance and the power of scale. – https://www.ft.com/content/d222d620-b055-3dc3-a732-a38c8db9a600
7. Sustainable digital Finance Alliance. Digital Technologies for Mobilizing Sustainable Finance – https://docs.wixstatic.com/ugd/3d4f2c_6767ef5b999c4e3fa42c0e05e6ea2ac3.pdf

ОБЛІКОВЕ ВІДОБРАЖЕННЯ ІНДЕКСАЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Попко Є.Ю., к.е.н., с.н.с. відділу обліку та оподаткування
ННЦ «Інститут аграрної економіки»

Нові виклики для облікової науки, а особливо практики останнім часом сприймаються як рутинна справа. Прискорений режим впровадження законодавчих ініціатив, які безпосередньо зачіпають роботу бухгалтерів, змушують останніх не лише постійно концентруватися на новаціях та змінах, а й відсувати на другий план узвичаєні справи або випускати з поля зору ті ділянки облікового процесу, які не відносяться до типових (операції з біологічними активами, сільськогосподарською продукцією, списання, переміщення, оприбуткування запасів чи основних засобів).

Так, мало хто з бухгалтерів знає про необхідність та законодавчу вимогу індексувати вартість житлового фонду, який перебуває на балансі підприємства. Переважно з цією нормою мають справи працівники бухгалтерії бюджетних установ. Про це зокрема свідчить аналіз публікацій, розміщених на сторінках журналів, газет та інтернет-ресурсів облікового профілю, які мають бюджетну спеціалізацію.

Водночас передбачена постановою Кабінету Міністрів України «Про порядок індексації вартості об'єктів житлового фонду» від 31.08.1996 р. № 1024 (далі – Порядок № 1024) вимога поширюється на всі підприємства (установи, організації) незалежно від форм власності, про що прямо зазначено в Постанові Кабінету Міністрів України «Про проведення індексації балансової вартості об'єктів житлового фонду» від 09.03.1995 р. № 163 (далі – Методика № 163).

This project has been funded with support from the European Commission. This document reflects the views only of the author, and the Commission cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained there in.
Цей проект фінансується за підтримки Європейської Комісії. Цей документ відображає лише погляди автора, і Комісія не несе відповідальності за будь-яке використання інформації, що міститься в документі. Кафедра маркетингу ТДАТУ

Більше того підприємства зобов'язані, а не мають право здійснювати індексацію вартості житлового фонду.

Іншою проблемою в цьому питанні є те, що відповідно до п. 2 Порядок № 1024 така індексація має здійснюватися відповідно до затверджених уповноваженими Міністерствами індексів. На сьогодні ці індекси в останнє були затверджені Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України ще у 2018 р. Відповідно у бухгалтерів виникає дилема, що ж робити: індексувати житловий фонд у 2019, 2020, 2021 роках, використовуючи індекс 2018 року чи не індексувати взагалі?

Практика перевірок державних контролюючих органів засвідчує, що в останніх теж немає чіткого і єдиного бачення вирішення цього питання. Так, у Звіті Рахункової палати України від 09.06.2020 р. № 13-1 серед іншого було зазначено, що не проведення індексації балансової вартості гуртожитків призвело до заниження їх балансової вартості майже на 10 млн грн. Тоді як Державна аудиторська служба України відмічає порушення у здійсненні індексації балансової вартості житлових будинків, які перебували на балансі сільської ради, без затверджених коефіцієнтів індексації вартості об'єктів житлового фонду. Це, на думку державних аудиторів, зумовило завищення вартості таких активів практично на 1 млн грн.

В той же час перший абзац Порядку № 1024 вимагає саме щорічного приведення балансової вартості об'єктів існуючого житлового фонду у відповідність з реальною вартістю будівництва житла. Тому логічним видається висновок про те, що індексація має відбуватися кожного року. Крім того здешевлення вартості житлового фонду з 2018 року не спостерігається, а в Порядку № 1024 наголошується на необхідності досягнення відповідності між балансовою та реальною вартостями житла.

Не зважаючи на те, чи проводити індексацію щорічно, чи лише в ті роки, коли затверджуються відповідні коефіцієнти, порядок відображення індексації вартості житлового фонду залишається не змінним.

Наведене доцільно розглянути на прикладі. На балансі підприємства обліковується гуртожиток. Його первісна вартість станом на 31.12.2014 р. становить 350 000 грн, сума нарахованого зносу – 160 500 грн. Умовно річна норма амортизації становить 2 % первісної вартості гуртожитку.

1. Первісна вартість з урахуванням індексації на 01.01.15 р.:
350 000 х 1,27 = 444 500 грн.
2. Сума зносу після індексації станом на 01.01.15 р.:
160 500 х 1,27 = 203 835 грн.
3. Балансова вартість з урахуванням індексації на 01.01.15 р.:
444 500 – 203 835 = 240 665 грн.
4. Сума зносу, нарахованого за 2015 рік (станом на 31.12.15 р.):
444 500 х 2 % = 8 890 грн.
5. Сума нарахованого зносу (наростаючим підсумком):

This project has been funded with support from the European Commission. This document reflects the views only of the author, and the Commission cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained there in.
Цей проект фінансується за підтримки Європейської Комісії. Цей документ відображає лише погляди автора, і Комісія не несе відповідальності за будь-яке використання інформації, що міститься в документі. Кафедра маркетингу ТДАТУ

203 835 + 8 890 = 212 725 грн.

Подальший щорічний розрахунок представлено в табл. 1.

Таблиця 1

Розрахунок індексації вартості житлового фонду

Індекс	Дата	Первісна вартість	Знос		Залишкова вартість
			річний	загальний	
	31.12.2014	350000,00		160500,00	189500,00
1,27	**01.01.2015**	444500,00		203835,00	240665,00
	31.12.2015		8890,00	212725,00	231775,00
1,22	**01.01.2016**	542290,00		259524,50	282765,50
	31.12.2016		10845,80	270370,30	271919,70
1,27	**01.01.2017**	688708,30		343370,28	345338,02
	31.12.2017		13774,17	357144,45	331563,85
1,16	**01.01.2018**	798901,63		414287,56	384614,07
	31.12.2018		15978,03	430265,59	368636,04
1,16	**01.01.2019**	926725,89		499108,09	427617,80
	31.12.2019		18534,52	517642,60	409083,29
1,16	**01.01.2020**	1075002,03		600465,42	474536,61
	31.12.2020		21500,04	621965,46	453036,57
1,16	**01.01.2021**	1247002,36		721479,93	525522,42

Індексація житлового фонду за своєю суттю є переоцінкою, тому в бухгалтерському обліку здійснюються аналогічні проведення: по дебету субрахунку 103 «Будинки та споруди» відображається індексація первісної вартості та коригування зносу у кореспонденції з кредитом субрахунків 411 «Дооцінка (уцінка) основних засобів» та 131 «Знос основних засобів» відповідно. Окремого первинного документу, який дозволяв би зафіксувати нараховану індексацію житлового фонду, не затверджено. Для документального оформлення цієї операції бухгалтерам потрібно скористатися бухгалтерською довідкою.

Відображення індексації в системі бухгалтерських рахунків подано в табл. 2.

Таблиця 2

Бухгалтерський облік індексації вартості житлового фонду

Зміст господарської операції	Кореспонденція субрахунків		Сума, грн
	дебет	кредит	
Індексація первісної вартості (444 500 – 350 000)	103	411	94 500
Коригування суми зносу (203 835 – 160 500)	103	131	43 335

Отже, як видно з наведених таблиць, процес нарахування індексації є трудомістким і потребує уваги від бухгалтера. Автоматизація є одним із шляхів спрощення цього процесу і дозволяє відмовитися від ручних розрахунків та паперових документів, що і вимагає сучасний тренд цифровізації, зокрема цифрової трансформації бізнесу.

This project has been funded with support from the European Commission. This document reflects the views only of the author, and the Commission cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained there in.
Цей проект фінансується за підтримки Європейської Комісії. Цей документ відображає лише погляди автора, і Комісія не несе відповідальності за будь-яке використання інформації, що міститься в документі. Кафедра маркетингу ТДАТУ