

İctimai Sektor üçün 16 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartı

"İnvestisiya mülkiyyəti"

İctimai Sektor üçün 16 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartı
"İnvestisiya mülkiyyəti"

MÜNDƏRİCAT

| | Maddə |
|--|---------|
| Standartın məqsədi və tətbiq sahəsi | 1-6 |
| Əsas anlayışlar | 7-19 |
| Əməliyyat icarəsi şərtlərinə uyğun olaraq icarəçi tərəfindən saxlanılan əmlak marağı | 8 |
| İnvestisiya mülkiyyəti | 9-19 |
| Tanınma | 20-25 |
| Tanınma zamanı Qiymətləndirmə | 26-38 |
| Tanınmadan sonrakı Qiymətləndirmə | 39-65 |
| Uçot Siyasəti | 39-41 |
| Ədalətli Dəyər Modeli | 42-64 |
| Ədalətli dəyərin etibarlı şəkildə müəyyənləşdirilməsinin mümkünsüzlüyü | 62-64 |
| İlkin dəyər Modeli | 65 |
| Köçürmələr (transferlər) | 66-76 |
| Xaric olmalar | 77-84 |
| Məlumatın açıqlanması | 85-90 |
| Ədalətli dəyər və ilkin dəyər modelləri | 85-90 |
| Ədalətli Dəyər Modeli | 87-89 |
| İlkin dəyər Modeli | 90 |
| Keçid Müddəaları | 91-100 |
| Hesablama Metodu Uçotunun ilkin qəbul edilməsi | 91-93 |
| Ədalətli Dəyər Modeli | 94-97 |
| İlkin dəyər Modeli | 98-100 |
| Qüvvəyə Minmə Tarixi | 101-102 |
| 40 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartı ilə Müqayisə | |

Standartın Məqsədi və tətbiq sahəsi

1. Bu Standartın məqsədi investisiya mülkiyyətləri və əlaqədar açıqlama tələbləri üçün uçot qaydasını təyin etməkdən ibarətdir.
2. Maliyyə hesabatlarını mühasibat uçotunun hesablama metodu əsasında hazırlayan və təqdim edən təşkilat bu Standartı investisiya mülkiyyətini uçota alarkən tətbiq etməlidir.
3. Bu Standart Dövlət Kommersiya Təşkilatlarından başqa bütün İctimai Sektor təşkilatlarına tətbiq edilir.
4. İctimai Sektor üçün Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartı Şurası tərəfindən dərc edilən "İctimai Sektor üçün Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartına Ön Söz" izah edir ki, Dövlət Kommersiya Təşkilatları (DKT) Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartları Şurası (BMUSS) tərəfindən nəşr edilən Beynəlxalq Maliyyə Hesabatları Standartlarını (MHBS) tətbiq edir. DKT-lərin mənası "Maliyyə Hesabatlarının Təqdimatı üzrə" İctimai Sektor üçün 1 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartında verilmişdir.
5. Bu Standart investisiya mülkiyyətinin uçotu, o cümlədən (a) icarəçinin maliyyə hesabatlarında maliyyə icarəsi kimi uçota alınan icarə şərtlərinə uyğun olaraq saxlanılan investisiya mülkiyyəti paylarının qiymətləndirilməsi və (b) əməliyyat icarəsinə uyğun olaraq icarəçiyə verilmiş investisiya mülkiyyətinin icarədarın maliyyə hesabatlarında qiymətləndirilməsi zamanı tətbiq edilir. Bu Standart, "İcarə" adlı İctimai Sektor üçün 13 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartında əhatə olunan, həmçinin aşağıda göstərilən məsələlərə aid deyildir:
 - (a) İcarənin maliyyə icarələri və ya əməliyyat icarələri kimi təsnifləşdirilməsi; (b) Investisiya mülkiyyətlərdən əldə olunan icarə gəlirinin tanınması (bax: "Kommersiya əməliyyatları üzrə gəlirlər" adlı İctimai Sektor üçün 9 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartı);
 - (c) Əməliyyat icarəsi kimi uçota alınan icarəyə uyğun saxlanılan mülkiyyət marağının icarəçinin maliyyə hesabatlarında ölçülməsi;
 - (d) İcarədarın maliyyə hesabatlarında onların maliyyə icarələrinə xalis investisiyalarının qiymətləndirilməsi;
 - (e) Satış və geriye icarə əməliyyatlarının uçotu;
 - (f) Maliyyə və əməliyyat icarələri haqqında açıqlama.
6. Bu standart aşağıdakılara tətbiq edilmir:
 - (a) kənd təsərrüfatı fəaliyyəti ilə bağlı bioloji aktivlərə (bax: "Kənd Təsərrüfatı" adlı İctimai Sektor üçün 27 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartı); və
 - (b) neft, təbii qaz və digər analoji bərpa olunmayan resurslar kimi təbii sərvətlərin istehsal edilməsi və onların ehtiyatları;

Əsas Anlayışlar

7. Bu Standartda istifadə edilmiş əsas anlayışlar aşağıdakı mənaları ifadə edir:

Balans dəyəri (bu Standartın həyata keçirilməsi üçün) aktivin maliyyə vəziyyəti haqqında hesabatda tanındığı dəyərdir.

İlkin dəyər – aktivin əldə olunması üçün ödənilmiş pul vəsaitləri və ya onların ekvivalentlərinin məbləği, yaxud bu aktivin əldə olunması və ya tikilməsi zamanı edilmiş digər ödəmənin ədalətli dəyəri.

İnvestisiya mülkiyyəti aşağıdakılar istisna olmaqla, icarə ödənişlərinin əldə edilməsi və ya kapitalın artırılması məqsədilə və ya hər iki məqsəd üçün saxlanılan əmlakdır (torpaq və ya tikili — ya da tikilinin bir hissəsi — və ya hər ikisi):

(a) malların və ya xidmətlərin istehsalda istifadəsi və ya təminatı və ya inzibati təyinatla istifadəsində saxlanılan; və ya

(b) normal əməliyyat gedişatında satış məqsədilə saxlanılan.

Mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlak istehsalda istifadə edilməsi üçün, yaxud malların təchizatı və ya xidmətlərin göstərilməsi üçün və ya inzibati məqsədlər üçün (mülkiyyətçi və ya maliyyə icarəsi şərtlərinə uyğun olaraq icarəçi tərəfindən) saxlanılan daşınmaz əmlakdır.

Digər İctimai Sektor üçün Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartlarında müəyyən edilən şərtlər bu standartda digər standartlarda olduğu kimi eyni mənada işlədilir və ayrıca nəşr edilən Müəyyən Edilən Terminlər Lüğətinə daxil edilir.

Əməliyyat icarəsi şərtlərinə uyğun olaraq icarəçi tərəfindən saxlanılan əmlak marağı

8. Əməliyyat icarəsinə uyğun olaraq icarəçi tərəfindən saxlanılan mülkiyyət marağı, yalnız və yalnız (a) investisiya mülkiyyəti anlayışına uyğun gəlidiyi və (b) icarəçi tanınmış aktivə 42-64-cü maddələrdə nəzərdə tutulmuş ədalətli dəyər metodunu tətbiq etdiyi halda, investisiya mülkiyyəti kimi təsnifləşdirilə və uçota alın bilər. Bu təsvir alternativ investisiya mülkiyyətlərinə fərdi əsasla tətbiq edilir. Lakin, əməliyyat icarəsinə uyğun olaraq icarəçi tərəfindən saxlanılan obyektlərdən hər hansı biri üçün belə təsnifləşdirmə alternativini seçilmişsə, investisiya mülkiyyəti kimi təsnifləşdirilən bütün əmlak ədalətli dəyər metodu tətbiq etməklə uçota alınmalıdır. Bu təsnifləşdirmə alternativini seçilərkən, ona uyğun olaraq təsnifləşdirilmiş hər hansı daşınmaz əmlak 85-89-cu maddələrdə göstərilmiş açıqlamalara daxil edilir.

9. Bir sıra vəziyyətlər var ki İctimai Sektor təşkilatları icarə haqqı almaq və kapital artımı üçün mülkiyyətə malik ola bilərlər. Məsələn, İctimai Sektor təşkilatı (DM-lərdən başqa) dövlətin mülkiyyət portfelini kommersiya əsasında idarə etmək üçün yaradıla bilər. Bu halda təşkilat tərəfindən saxlanılan mülkiyyət işin normal gedişatında yenidən satış üçün saxlanılan mülkiyyəti çıxmaqla, investisiya mülkiyyəti anlayışına cavab verir. Digər İctimai Sektor təşkilatları da investisiya mülkiyyətini icarə haqqı və kapital artımı üçün saxlaya bilər və yaranan pul vəsaitlərini öz (xidmətlərin göstərilməsi) fəaliyyətlərini

maliyyələşdirmək üçün istifadə edə bilirlər. Məsələn, universitet və ya yerli hökumət malları və xidmətləri istehsal etmək və ya təchiz etmək yox, vəsaitlər yaratmaq üçün kommersiya əsasında üçüncü tərəflərə icarə vermək məqsədilə binaya sahib ola bilər.

10. İnvestisiya mülkiyyəti icarə ödənişlərinin əldə edilməsi və ya kapitalın artırılması və yaxud hər iki məqsəd üçün saxlanılır. Buna görə də investisiya mülkiyyətindən yaranan pul vəsaitlərinin axını təşkilat tərəfindən saxlanılan digər aktivlərdən əhəmiyyətli dərəcədə müstəqil olur. Bu isə investisiya mülkiyyətini təşkilat tərəfindən nəzarət edilən digər torpaq və ya tikililərdən, o cümlədən, mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlakdan fərqləndirir. Malların istehsalı və ya təchizatı və ya xidmətlərin göstərilməsi (və yaxud daşınmaz əmlakdan inzibati məqsədlərlə istifadə olunması) həmçinin pul vəsaitləri axınlarını yarada bilər. Məsələn, İctimai Sektor təşkilatları xərclərin bütöv və ya qismən ödənilməsi əvəzində alıcının malla və xidmətlərlə təmin olunması üçün binadan istifadə edə bilər. Halbuki bina malların və xidmətlərin istehsalını asanlaşdırmaq üçün saxlanılır və pul vəsaitləri hərəkətləri təkə binaya yox, həmçinin istehsalda və ya təminat prosesində istifadə edilən digər aktivlərə aid ola bilər. "Torpaq, tikili və avadanlıqlar" adlı İctimai Sektor üçün 17 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartı Mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlaka tətbiq edilir.

11. Belə hallarda mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlaka istinadlar öz maliyyə hesabatlarında daşınmaz əmlakı tanıyan təşkilat tərəfindən onun saxlanması deməkdir.

Bir təşkilatın digər təşkilat tərəfindən qanun çərçivəsində sahib oluna bilən aktivə nəzarət edə bilən bəzi İctimai Sektor təşkilatları yurisdiksiyalarında müəyyən inzibati strukturlar mövcuddur. Məsələn, hökumət müəssisəsi Dövlət tərəfindən qanun çərçivəsində sahib olunan müəyyən binalara nəzarət edə və onları uçota ala bilər. Belə vəziyyətdə, mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlaka istinadlar təşkilat tərəfindən öz maliyyə hesabatında əks olunur.

12. Aşağıdakılar investisiya mülkiyyətinin nümunələridir:

(a) Əməliyyatın normal gedişatında qısamüddətli satış üçün yox, uzunmüddətli kapital artımı üçün saxlanılan torpaq. Məsələn, xəstəxana tərəfindən kapital artımı üçün saxlanılan və gələcəkdə faydalı zamanda satıla bilən torpaq.

(b) Hal-hazırda qeyri-müəyyən perspektiv istifadə üçün saxlanılan torpaq. (Əgər təşkilat torpağı mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlak kimi, o cümlədən milli parklar tərəfindən hazırkı və gələcək nəsillərə və ya əməliyyatların normal gedişatında qısamüddətli satış, xidmətlər göstərmək üçün faydalanma kimi istifadə edəcəyini müəyyən etməmişə, o halda torpaq kapital artımı üçün saxlanılan kimi hesab ediləcəkdir).

(c) Təşkilatın malik olduğu (və ya maliyyə icarəsinə uyğun olaraq təşkilat tərəfindən saxlanılan) və kommersiya əsasında bir və ya daha çox əməliyyat icarəsi şərtlərinə

uyğun olaraq icarəyə verilən bina. Məsələn, universitet kommertiya əsasında xarici tərəflərə icarəyə verdiyi binaya malik ola bilər.

(d) Boş olan, lakin kommertiya əsasında bir və ya daha çox əməliyyat icarəsi şərtlərinə uyğun olaraq icarəyə verilmək üçün saxlanılan bina.

(e) İnvestisiya mülkiyyəti kimi gələcək istifadə üçün tikilən və hazırlanan mülkiyyət.

13. Aşağıdakılar investisiya mülkiyyəti olmayan maddələrin nümunələridir və bundan sonra bu Standartın tətbiqi sahəsinin hüdudlarından kənarıdır:

(a) Əməliyyatın normal gedişatında və ya bu cür satış üçün tikinti və inkişaf prosesində satış üçün saxlanılan mülkiyyət (bax: "Ehtiyatlar" adlı İctimai Sektor üçün 12 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartı). Məsələn, bələdiyyə mülkiyyəti almaqla və satmaqla faiz gəlirini müntəzəm sürətdə doldura bilər; bu halda yaxın gələcəkdə yalnız sonrakı xaric olma və ya yenidən satış üzrə inkişaf üçün saxlanılan mülkiyyət ehtiyat kimi təsnifləşdirilir. Mənzil şöbəsi, dəyişilən demografik məlumatlar nəticəsində öz mənzil fondunun bir hissəsini əməliyyatların normal gedişatında müntəzəm sürətdə sata bilər; bu halda satış üçün saxlanılan istənilən mənzil fondu ehtiyat kimi təsnifləşdirilir.

(b) Üçüncü tərəflərin adından tikilən və inkişaf etdirilən mülkiyyət. Məsələn, mülkiyyət və xidmət şöbəsi onun rəhbərliyindən kənar olan təşkilatlarla tikinti müqaviləsi bağlaya bilər. (bax: "Tikinti müqavilələri" adlı İctimai Sektor üçün 11 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartı)

(c) Mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlak, o cümlədən (digər məsələlərlə yanaşı) investisiya mülkiyyəti kimi gələcək istifadə üçün saxlanılan mülkiyyət, mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlak kimi gələcək inkişaf və sonrakı istifadə üçün saxlanılan mülkiyyət, hərbi heyətin mənzillə təmin olunması kimi əməkdaşlar tərəfindən istifadə olunan mülkiyyət (əməkdaşların icarə haqqını bazar faizləri ilə ödəyib-ödəməməsindən asılı olmayaraq) və xaric olmanı gözləyən mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlak.

(d) [Silinmişdir]

(e) Maliyyə icarəsi şərtlərinə uyğun olaraq digər təşkilata icarəyə verilən mülkiyyət.

(f) Sosial xidmət göstərmək üçün saxlanılan və həmçinin pul vəsaitlərinin daxil olmalarını yaradan mülkiyyət. Məsələn, mənzil şöbəsi az gəlirli ailələri bazar səviyyəsindən aşağı olan icarə haqqının ödənişi ilə mənzillə təmin etmək üçün iri mənzil fonduna malik ola bilər. Bu halda, mülkiyyət icarə haqqının əldə edilməsi və ya kapital artımı üçün yox, mənzil xidmətləri göstərmək üçün təyin edilmişdir və icarə gəliri mülkiyyətin saxlanması məqsədlərinə bilavasitə aid edilmir. Bu cür mülkiyyət "investisiya mülkiyyəti" hesab olunmur və İctimai Sektor üçün 17 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq uçota alınmalıdır.

(g) Strateji məqsədlər üçün saxlanılan və İctimai Sektor üçün 17 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq uçota alınacaq təşkilat.

14. Bəzi yurisdiksiyalarda İctimai Sektor təşkilatları icarə haqqının əldə edilməsi və kapital artımı üçün yox, xidmət göstərmək üzrə tapşırıqların yerinə yetirilməsi üçün

mülkiyyətə malik olurlar. Belə vəziyyətdə, mülkiyyət investisiya mülkiyyətinin anlayışına cavab vermir. Halbuki, əgər İctimai Sektor təşkilatı icarə haqqının əldə edilməsi və kapital artımı üçün mülkiyyətə malikdirsə, bu Standart tətbiq edilə bilər. Bəzi hallarda, İctimai Sektor təşkilatları (a) xidmət göstərmək üçün yox, icarə haqqını əldə etmək və ya kapital artımı üçün saxlanılan hissədən və (b) malların və ya xidmətlərin istehsalında və ya təminatında istifadəsi üçün və ya inzibati məqsədlər üçün saxlanılan digər hissədən ibarət olan bəzi mülkiyyətə sahibdirlər. Məsələn, xəstəxana və ya universitet bir hissəsi inzibati məqsədlər üçün istifadə edilən və digər hissəsi kommersioniya əsasında mənzillər kimi icarəyə verilən binaya sahib ola bilər. Əgər bu hissələr ayrıca satıla bilərlərsə (və ya maliyyə icarəsinin şərtlərinə uyğun olaraq ayrıca icarəyə verilirərsə), təşkilat hissələri ayrıca uçota almalıdır. Əgər hissələr ayrıca satıla bilmirsə, əhəmiyyətsiz hissənin malların və ya xidmətlərin istehsalında və ya təminatında istifadəsi və ya inzibati məqsədlər üçün saxlanıldığı təqdirdə, mülkiyyət investisiya mülkiyyəti hesab edilir.

15. Bəzi hallarda təşkilat özünə məxsus daşınmaz əmlakın icarəçilərinə əlavə xidmətlər göstərir. Əgər təqdim edilən xidmətlər bütün müqavilə baxımından əhəmiyyətsiz olarsa, təşkilat bu əmlakı investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi uçota alır. Məsələn, əgər dövlət agentliyi yalnız icarə haqqı məqsədləri üçün saxlanılan və kommersioniya əsasında icarəyə verilən ofis binasına malikdirsə, və (b) həmçinin binanı icarəyə götürənlərə təhlükəsizlik və qorunub saxlanılma xidmətləri göstərsə.

16. Bəzi hallarda, göstərilən xidmətlər əhəmiyyətli sayılır. Məsələn, hökumət özü ümumi daşınmaz əmlak idarəçiliyi vasitəsilə idarə edilən mehmanxanaya və ya yataqxanaya sahib ola bilər. Qonaqlara göstərilən xidmətlər bütövlüklə müqavilənin əhəmiyyətli hissəsini təşkil edir. Buna görə də, sahibkar tərəfindən idarə olunan mehmanxana və ya yataqxana investisiya mülkiyyəti yox, mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlak hesab edilir.

17. Bəzən köməkçi xidmətləri mülkiyyətin investisiya mülkünə aid etmək ehtimalı dərəcəsində əhəmiyyətli olub olmamasını müəyyən etmək çətin olur. Məsələn, mehmanxanaya sahib olan hökumət və ya hökumət agentliyi idarə etmə haqqında müqaviləyə uyğun olaraq bəzi məsuliyyətləri üçüncü tərəflərə köçürə bilərlər. Bu cür idarə etmə haqqında müqavilələrin şərtləri fərqli ola bilərlər. Bir tərəfdən, hökumətin və ya hökumət agentliyinin mövqeyi mahiyyət etibarilə passiv investordan mövqeyinə uyğun ola bilər. Digər tərəfdən, hökumət və hökumət agentliyi mehmanxananın fəaliyyətindən yaranan pul vəsaitlərinin hərəkətinin dəyişməsinə əhəmiyyətli təsir saxlayaraq gündəlik funksiyalar cəlb edə bilərlər.

18. Daşınmaz əmlakın investisiya mülkiyyəti olub-olmadığını müəyyənləşdirmək üçün mülahizələrə ehtiyac vardır. Bu mülahizələrin investisiya mülkiyyəti anlayışına və 9-17-ci maddələrdə öz əksini tapmış təlimatlara uyğun olaraq ardıcıl surətdə tətbiq edilə bilməsi üçün təşkilat müvafiq meyarlar müəyyən etməlidir. Hazırkı Standartın 86-cı maddəsinin

(c) bəndi təsnifləşdirilmədə çətinlik yaratdığı halda, bu meyarların açıqlanmasını tələb edir.

19. Bəzi hallarda, təşkilat nəzarət edən təşkilata və ya digər nəzarət edilən təşkilata icarəyə verilən və onlar tərəfindən istifadə edilən mülkiyyətə sahib ola bilər. Mülkiyyət birləşdirilmiş maliyyə hesabatlarında investisiya mülkiyyəti adlandırılmır, çünki iqtisadi təşkilat baxımından mülkiyyət sahibkar tərəfindən istifadə edilən mülkiyyətdir. Lakin, buna sahib olan təşkilat baxımından, mülkiyyət 7-ci maddədəki anlayışa cavab verirsə, o investisiya mülkiyyəti hesab edilir. Buna görə də, icarədar mülkiyyəti öz fərdi maliyyə hesabatlarında investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi uçota alır. Bu vəziyyət dövlət müəssisələrin binalarını idarə etmək üçün dövlət tərəfindən mülkiyyəti idarə etmək üçün təşkilat təsis edildiyi təqdirdə yarana bilər. Sonra isə binalar kommersiya əsasında digər dövlət təşkilatlarına icarəyə verilir. Mülkiyyəti idarə etmək üçün yaradılan təşkilatın maliyyə hesabatlarında mülkiyyət investisiya mülkiyyəti kimi uçota alınır. Lakin, hökumətin birləşdirilmiş maliyyə hesabatlarında mülkiyyət İctimai Sektor üçün 17 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq torpaq, tikili və avadanlıqlar kimi uçota alınmalıdır.

Tanınma

20. İntestisiya mülkiyyəti yalnız və yalnız aşağıdakı hallarda aktiv kimi tanınır:

- (a) investisiya mülkiyyəti ilə bağlı gələcək iqtisadi səmərələrin və ya xidmət potensialının təşkilata axma ehtimalı olduqda; və
- (b) İntestisiya mülkiyyətinin ilkin dəyərinin etibarlı əsasda qiymətləndirilməsi mümkün olduqda.

21. Maddənin tanınma üçün ilk meyara cavab verib-vermədiyini müəyyənləşdirərkən, təşkilat gələcək iqtisadi səmərələrin və ya xidmət potensialının axınına bağlı olan əminlik dərəcəsini ilkin tanınma vaxtına olan məlumatlar əsasında qiymətləndirməlidir. Təşkilata axacaq gələcək iqtisadi səmərələr və xidmət potensialı haqqında kifayət qədər əminliyin mövcudluğunu, təşkilat tərəfindən aktivlə bağlı olan mükafatların alınması və uyğun riskləri öz üzərinə götürməsi haqqında təminat verməni təşkilat özü vacibləşdirir. Təminat vermə adətən risklərin və mükafatların təşkilata keçdiyi təqdirdə mümkündür. Bu baş verməzdən əvvəl, aktiv əldə etmək üçün əməliyyat əhəmiyyətli cəzadan sonra ləğv oluna bilər və buna görə də aktiv tanınmır.

22. Tanınma üçün ikinci meyara adətən həvəslə cavab verilir, çünki aktivin alınmasını sübut edən mübadilə əməliyyatı öz xərcini müəyyən edir. Bu Standartın 27-ci maddəsində göstərilədiyi kimi, müəyyən şəraitlər altında investisiya mülkiyyəti pulsuz və ya nominal qiymət ilə əldə edilə bilər. Belə hallarda, investisiya mülkiyyətinin dəyəri onun əldə etmə tarixinə olan ədalətli dəyəri hesab edilir.

23. Təşkilat, bu tanınma meyarlarına uyğun olaraq, investisiya məqsədli daşınmaz əmlaka aid bütün xərcləri onların yarandığı anda qiymətləndirir. Bu xərclərə, daşınmaz əmlakın əldə olunması üçün ilkin olaraq çəkilmiş və daha sonra bu daşınmaz əmlaka əlavələrin edilməsi, onun hissələrinin əvəz edilməsi və ya ona xidmətin göstərilməsi üzrə yaranan xərclər daxil edilir.

24. Standartın 20-ci maddəsində təqdim edilmiş tanınma meyarlarına əsasən, təşkilat investisiya mülkiyyətinə çəkilən gündəlik xidmət xərclərini investisiya mülkiyyətinin balans dəyərində tanımır. Belə ki, həmin məsrəflər yarandıqları dövrlərin maliyyə fəaliyyətinin nəticələri haqqında hesabatında tanınır. Gündəlik xidmət xərcləri ilk öncə əmək və istehlak malları kimi hesab edilir və kiçik hissələrin dəyərindən ibarət ola bilərlər. Bu xərclərin məqsədi mülkiyyətin təmiri və qorunub saxlanması kimi təsvir edilir.

25. İntestisiya mülkiyyətinin hissələri dəyişdirmə yolu ilə əldə edilə bilər. Məsələn, köhnə daxili divarların dəyişdirilməsi. Tanınma prinsipinə görə, əgər tanınma prinsipinə cavab verilərsə, təşkilat mövcud investisiya mülkiyyətinin dəyişdirilən hissəsinə çəkilən xərcləri investisiya mülkiyyətinin balans dəyərində tanımalıdır. Həmin dəyişdirilən hissələrin balans dəyərlərinin tanınması bu Standartın tanınmanın dayandırılması ilə bağlı müddəalarına uyğun olaraq dayandırılır.

Tanınma zamanı qiymətləndirmə

26. İntestisiya mülkiyyəti ilkin olaraq, onun xərcləri üzrə qiymətləndirilməlidir (əməliyyat məsrəfləri bu ilkin qiymətləndirməyə daxil edilməlidir).

27. İntestisiya mülkiyyəti qeyri-kommersiya əməliyyatı vasitəsilə əldə edildikdə onun dəyəri əldə etmə tarixinə olan ədalətli dəyəri ilə ölçülməlidir.

28. Alınan investisiya mülkiyyətinin dəyəri onun alış qiyməti və hər hansı birbaşa xas olan xərclərdən ibarətdir. Birbaşa xas olan xərclər, məsələn, hüquqi xidmətlərə görə mütəxəssisin qonorarı, mülkiyyətin köçürülməsi üzrə vergilər və əməliyyat xərclərindən ibarətdir.

29. [Silinmişdir]

30. İntestisiya mülkiyyətinin dəyəri aşağıdakılar tərəfindən artırılır:

(a) İşə başlama xərcləri (bu məsrəflərin daşınmaz əmlakın təşkilat rəhbərliyinin tələblərinə uyğun tərzdə fəaliyyət göstərməsi şəraitinə gətirilməsi üçün tələb olunduğu hal istisna olmaqla),

(b) planlaşdırılan qüvvə ilə işləmə səviyyəsinə çatana qədər yaranan əməliyyat zərərləri, və ya

(c) daşınmaz əmlakın inşası və ya yaradılması zamanı normadan artıq xammal, əmək və digər resurslar üzrə çəkilmiş xərclərin məbləği.

31. Əgər investisiya mülkiyyəti üzrə ödəniş təxirə salınarsa, onun ilkin dəyəri nağd şəkildə ödənişlə qiymət ekvivalenti hesab edilir. Bu məbləğ ilə ümumi ödənişlər arasındakı fərq kredit müddəti ərzində faiz xərcləri kimi tanınır.

32. İntestisiya mülkiyyəti qeyri-mübadilə əməliyyatı vasitəsilə əldə oluna bilər. Məsələn, milli hökumət yerli hökumət təşkilatına əlavə inzibati binanı pulsuz ötürə bilər və yerli hökumət təşkilatı bu binanı bazar qiyməti ilə icarə verə bilər. İntestisiya təşkilatı müsadirə səlahiyyətindən istifadə edilməklə qeyri-mübadilə əməliyyatı vasitəsilə əldə oluna bilər. Belə vəziyyətlərdə, mülkiyyətin dəyəri onun əldə olunma tarixinə olan ədalətli dəyəri hesab edilir.

33. Təşkilat özünün investisiya məqsədli daşınmaz əmlakını ilkin olaraq standartın 27-ci maddəsinə əsasən ədalətli dəyərde tanıyarsa, o zaman, ədalətli dəyər mülkiyyətin hesab olunur. İlkin tanınmadan sonra təşkilat ya ədalətli dəyər modelinin (42-64-cü maddələr), ya da ilkin dəyər modelinin (65-ci maddə) tətbiq edilməsinə dair qərar verməlidir.

34. **İcarədə saxlanılan və investisiya mülkiyyəti kimi təsnifləşdirilən mülkiyyətin ilkin dəyəri "İcarə" adlı İctimai Sektor üçün 13 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartının 28-ci maddəsinə əsasən maliyyə icarəsi kimi müəyyən edilməlidir, yəni, aktiv daşınmaz əmlakın ədalətli dəyərinə və ya minimal icarə ödənişlərinin diskontlaşdırılmış dəyərinə görə tanınır ki, bu, onların hansının digərindən aşağı olmasından asılıdır. Ekvivalent məbləğ həmin maddəyə uyğun olaraq öhdəlik kimi tanınmalıdır.**

35. İcarə üçün ödənilən hər hansı mükafat bu məqsədlə minimal icarə ödənişlərinin bir hissəsi kimi hesab edilir və buna görə də, aktivin ilkin dəyərinə daxil edilir, lakin öhdəliklərdən çıxarılır. Əgər icarə şərtləri əsasında saxlanılan mülkiyyət faiz gəliri investisiya mülkiyyəti kimi təsnifləşdirilərsə, bu zaman ədalətli dəyərlə uçota alınan maddə nəzərdə tutulan mülkiyyət deyil, məhz bu faiz gəliri uçota alınır. Mülkiyyət marağının ədalətli dəyərinin müəyyənləşdirilməsi üzrə təlimat 42-61-ci maddələrdə öz əksini tapmış ədalətli dəyər modelində şərh olunmuşdur. Bu təlimat həmçinin, ədalətli dəyərin ilkin tanınma məqsədləri üçün ilkin dəyər kimi istifadə edildiyi zaman ədalətli dəyərin müəyyən edilməsi üçün uyğundur.

36. Bir və ya daha çox investisiya mülkiyyətləri qeyri-monetar aktivin və ya aktivlərin və ya monetar və qeyri-monetar aktivlərin birləşməsindən ibarət olan aktivlərin mübadiləsi nəticəsində əldə edilə bilər. Aşağıdakı fikir bir qeyri-monetar aktivin digər ilə mübadiləsinə aiddir, lakin bu həmçinin əvvəlki cümlədə təsvir edilən bütün mübadilələrə tətbiq edilir. Bu cür investisiya mülkiyyətinin ilkin dəyəri ədalətli dəyər ilə qiymətləndirilir, o hallardan başqa ki, (a) mübadilə əməliyyatına kommersiya məzmunu

çatmır, və ya (b) nə əldə edilən və nə təhvil verilmiş aktivin ədalətli dəyəri düzgün ölçülə bilmir. Əldə olunmuş aktiv, hətta təşkilat təhvil verilmiş aktivin tanınmasını dərhal dayandıra bilmədikdə, bu yolla qiymətləndirilir. Əldə olunmuş aktiv ədalətli dəyəri ilə qiymətləndirilmədikdə, onun ilkin dəyəri təhvil verilmiş aktivin balans dəyəri ilə qiymətləndirilir.

37. Təşkilat, mübadilə əməliyyatının kommertiya məzmununa malik olub-olmadığını həmin əməliyyat nəticəsində gələcək pul vəsaitləri axınının və ya xidmət potensialının dəyişəcəyinin gözlənilədiyi dərəcə əsasında müəyyən edir. Aşağıdakı şərtlər mövcud olduđu halda, mübadilə əməliyyatı kommertiya məzmunlu hesab edilir:

(a) alınmış aktiv üzrə pul vəsaitlərinin axınının və ya xidmət potensialının konfigurasiyası (risk, vaxt üzrə bölüşdürülməsi və məbləğ) köçürülmüş aktiv ilə əlaqədar pul vəsaitlərinin axınının konfigurasiyasından fərqlənir; və ya

(b) təşkilat əməliyyatlarının mübadilə əməliyyatının təsinə məruz qalan hissəsinin bu təşkilata xas olan dəyəri mübadilə nəticəsində dəyişir; və

(c) (a) və ya (b) bəndlərində göstərilən fərq mübadilə edilən aktivlərin ədalətli dəyərlərinə nəzərən əhəmiyyətlidir.

Mübadilə əməliyyatının kommertiya məzmununa malik olub-olmamasını müəyyən etmək məqsədilə, əgər vergi tətbiq edilərsə, təşkilat əməliyyatlarının mübadilə əməliyyatının təsinə məruz qalan hissəsinin bu təşkilata xas olan dəyəri vergitutmadan sonrakı pul vəsaitlərinin hərəkətini əks etdirməlidir.

38. Əgər (a) əsaslı ədalətli dəyər çərçivəsində qiymətləndirmələrin diapazonundakı dəyişkənlik bu aktiv üçün əhəmiyyətli deyilsə və ya (b) bu çərçivədə olan fərqli qiymətləndirmələrin mümkünlüyü ədalətli dəyərin hesablanmasında səmərəli qaydada qiymətləndirilə və istifadə edilə bilirsə, müqayisə edilə bilən bazar əməliyyatlarına malik olmayan aktivin ədalətli dəyəri düzgün qiymətləndirilə bilər. Əgər təşkilat ya qəbul edilən aktivin ya da təhvil verilən aktivin ədalətli dəyərini etibarlı şəkildə müəyyən edə bilirsə, o zaman təhvil verilmiş aktivin ədalətli dəyəri qəbul edilən aktivin ədalətli dəyəri artıq aydın olmadığı təqdirdə dəyərin ölçülməsində istifadə edilir.

Tanınmadan sonrakı Qiymətləndirmə

Uçot Siyasəti

39. Hazırkı Standartın 43-cü maddəsindəki qeyd edilən istisnalar nəzərə alınmaqla, təşkilat ya 42-64-cü maddələrdə təqdim olunan ədalətli dəyər modelini, ya da 65-ci maddədə əks olunan ilkin dəyər modelini uçot siyasəti kimi seçməli və həmin siyasəti bütün investisiya mülkiyyətlərinə tətbiq etməlidir.

40. "Uçot siyasəti, uçot qiymətləndirmələrində dəyişikliklər və səhvlər" adlı İctimai Sektor üçün 3 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartı bəyan edir ki, əgər könüllü dəyişiklik təşkilatın maliyyə hesabatında, maliyyə fəaliyyətinin nəticələrində və ya pul vəsaitləri hərəkətində əməliyyatların, digər hadisələrin və ya şərtlərin nəticələri haqqında etibarlı və daha münasib məlumat verən maliyyə hesabatına gətirib çıxarırsa, bu

dəyişiklik uçot siyasətində edilə bilər. Olduqca az inandırıcıdır ki, ədalətli dəyər modelindən İlk dəyər Modelinə keçid daha münasib təqdimata gətirib çıxaracaq.

41. Bu Standart, bütün təşkilatların onlara məxsus investisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyərini ya qiymətləndirmə (əgər təşkilat ədalətli dəyər modelindən istifadə edirsə), ya da açıqlama (əgər təşkilat ilkin dəyər modelindən istifadə edirsə) məqsədləri üçün müəyyən etmələrini tələb edir. Təşkilatdan qiymətləndirilən investisiya mülkiyyətinin yerində və kateqoriyasında tanınan və ya müvafiq professional ixtisasa və yeni təcrübəyə malik olan azad qiymət qoyan tərəfindən edilən qiymətləndirmə əsasında investisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyərini müəyyən etmək tələb edilmir, lakin təqdir edilir.

Ədalətli Dəyər Modeli

42. İlk tanınmadan sonra, ədalətli dəyər modelini seçən təşkilat ona məxsus bütün investisiya mülkiyyətlərini, 62-ci maddədə göstərilən hallar istisna olmaqla, ədalətli dəyərlə qiymətləndirməlidir.

43. Əməliyyat icarəsi şərtlərinə uyğun olaraq icarəçi tərəfindən saxlanılan mülkiyyət üzrə faiz gəlirləri 8-ci maddəyə əsasən investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi təsnifləşdirildiyi halda, 39-cu maddə vacib olmayan hesab edilir; bu zaman ədalətli dəyər modeli tətbiq edilməlidir.

44. İnvestisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyərində dəyişikliklərdən yaranan gəlir və ya zərər yarandığı dövrün mənfəət və zərərində tanınmalıdır.

45. İnvestisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyəri kommersiya əməliyyatının məlumatlı, razılığa gəlmiş tərəfləri arasında mülkiyyət mübadiləsi edilə biləcəyi qiymətidir (bax: maddə 7). Ədalətli dəyər satışla bağlı hər hansı tərəf tərəfindən göstərilən tipik maliyyələşmə, satış və geriyyə icarə əməliyyatları, xüsusi ödənişlər və ya endirimlər kimi xüsusi terminlər və vəziyyətlər tərəfindən qaldırılan və aşağı salınan qiymətləndirilmiş qiyməti istisna edir.

46. Ədalətli dəyəri müəyyən edərkən, təşkilat aktivin satılmasında və ya digər ləğv edilməsində çəkdiyi əməliyyat xərclərini çıxır.

47. İnvestisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyəri hesabat tarixinə olan bazar şərtlərini əks etdirməlidir.

48. Ədalətli dəyər müəyyən tarixə qiymətləndirilir. Bir halda ki bazar şərtləri dəyişilə bilər, ədalətli dəyər kimi bildirilən məbləğ digər zaman qeyri-dəqiq və ya qeyri-uyğun ola bilər. Ədalətli dəyər anlayışı həmçinin qiymətdə hər hansı dəyişiklik olmadan satış müqaviləsinin eyni zamanda olmasını və başa çatdığını təxmin edir. Əgər mübadilə və

baş a çatdırma eyni zamanda baş vermirsə, dəyişiklik bilikli, razılığa gəlmiş tərəflər arasında kommersiya əməliyyatı zamanı baş verə bilər.

49. İnvəstisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyəri, cari icarə müqavilələrindən əldə olunan icarə gəlirini və yaxşı məlumatlandırılmış və bu icarə əməliyyatının həyata keçirilməsində maraqlı olan tərəflərin mövcud şərtlər nəzərə alınmaqla gələcək icarələrdən əldə olunacaq gəlirə münasibətini bildirən əsaslandırılmış və məqbul ehtimalları özündə əks etdirir. Ədalətli dəyər həmçinin, eyni əsasda mülkiyyət ilə bağlı gözlənilə bilən hər hansı pul vəsaitlərinin xaric olmasını (icarə ödənişləri və digər xaricəlmələr daxil olmaqla) əks etdirir. Bu xaricəlmələrin bəziləri öhdəlikdə əks olunur, lakin eyni zamanda digər xaric olmalar daha gec tarixə qədər maliyyə hesabatlarında tanınmayan xaric olmalara aid edilir (şərti icarə haqqı kimi mütəmadi ödənişlər).

50. Hazırkı Standartın 34-cü maddəsində icarəyə götürülmüş mülkiyyətin ilkin tanınması üçün əsas göstərilmişdir. Bu Standartın 42-ci maddəsi icarəyə götürülmüş mülkiyyətin zəruri olduğu halda ədalətli dəyərle yenidən qiymətləndirilməsini tələb edir. Bazar qiymətlərində əsasən razılaşıdırılmış icarə əməliyyatında icarəyə götürülmüş daşınmaz əmlakın alışı tarixinə olan ədalətli dəyəri icarə üzrə ehtimal olunan bütün ödənişlər (o cümlədən tanınmış öhdəliklərə aid olan ödənişlər) çıxılmaqla sifirə bərabər olmalıdır. İctimai Sektor üçün 13 Nö-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartının 28-ci maddəsinə əsasən, bu ədalətli dəyər, icarəyə götürülmüş aktiv və öhdəliklərin uçot məqsədləri üçün nə icarəyə götürülmüş daşınmaz əmlakın ədalətli dəyəri, nə də minimal icarə ödənişlərinin hazırkı dəyəri ilə tanınmasından asılı olmayaraq dəyişmir. Belə ki, icarəyə götürülmüş aktivin 34-cü maddədə göstərilən ilkin dəyərdən 42-ci maddədə göstərilən ədalətli dəyərle yenidən qiymətləndirilməsi, ədalətli dəyərin müxtəlif vaxtlarda qiymətləndirildiyi hallar istisna olmaqla, hər hansı ilkin qazanc və ya zərərin əmələ gəlməsinə gətirib çıxarmamalıdır. Bu hal, ədalətli dəyər modelinin tətbiq olunması seçimi ilkin tanınmadan sonra edildikdə yarana bilər.

51. Ədalətli dəyərin anlayışı "məlumatlı, razılığa gəlmiş tərəflər" anlayışına istinad edilir. Bu kontekstdə "məlumatlı" anlayışının mənası odur ki, razılığa gəlmiş alıcı və satıcı investisiya mülkiyyətinin mahiyyəti və xüsusiyyəti, onun faktiki və potensial istifadəsi və hesabat tarixində bazar şərtləri barədə əsaslı dərəcədə məlumatlandırılırlar. Razılığa gəlmiş alıcı satın almağa maraqlıdır, və bu alışı həyata keçirməyə məcbur edilmir. Bu alıcı istənilən qiymətdə satın almaq üçün nə cəhd edir, nə də ki qərar verir. Özünə güvənən alıcı məlumatlı, razılığa gəlmiş alıcı və satıcının tələb etdiyi daha yüksək qiyməti ödəməyəcək.

52. Razılığa gəlmiş satıcı satışa nə cəhd edir, nə də ki məcbur edilir; o mülkiyyəti istənilən qiymətə satmağa hazırlaşmır və cari bazar şərtlərində qənaətbəxş sayılan qiymətə israr etməyə niyyətəlmir. Razılığa gəlmiş satıcı ən yaxşı qiymətlə bazar şərtləri ilə alına bilən investisiya mülkiyyətini satmağa maraqlıdır. İnvəstisiya mülkiyyətinin əsil sahibinin faktiki vəziyyəti burada nəzərə alınmır, çünki razılığa gəlmiş satıcı mümkün

sahibkardır (razılığa gəlmiş satıcı investisiya mülkiyyətinin əsl sahibinin xüsusi vergi vəziyyətini nəzərdə tutmayacaq).

53. Ədalətli dəyər anlayışı "bir uzadılmış əl məsafəsində" sövdələşmə anlayışına istinad edilir. "Uzadılmış əl məsafəsində" sövdələşmə bazar şərtləri üçün qeyri-səciyyəvi qiymətlər yaradan ayrıca və ya xüsusi münasibətlərə malik olmayan tərəflər arasında əməliyyatdır. Ehtimal edilir ki, əməliyyat hər biri müstəqil fəaliyyət göstərən bir-biriləri ilə bağlı olmayan tərəflər tərəfindən həyata keçirilir.

54. Ədalətli dəyərin ən yaxşı dəlili eyni yerdə və vəziyyətdə olan və oxşar icarə və digər müqavilələrdən asılı olan oxşar mülkiyyət üzrə fəal bazarda olan cari qiymətlər tərəfindən verilir. Təşkilat mülkiyyətin xüsusiyyəti, yeri və vəziyyəti və bu mülkiyyətə aid olan icarə və digər müqavilələrinin müqavilə üzrə şərtlərinin hər hansı fərqlərinin müəyyənləşdirilməsini təmin etməlidir.

55. Əgər 54-cü maddədə təsvir olunmuş cari qiymətlər fəal bazarda yoxdursa, təşkilat məlumatı müxtəlif mənbələrdən götürür, o cümlədən:

(a) bu fərqləri əks etdirmək üçün düzəldilən digər xarakterli, digər vəziyyətdə və yerdə olan mülkiyyətin fəal bazarda cari qiymətindən (və ya icarə və ya digər müqavilələrə əməl etməklə)

b) son qiymətlərlə edilən əməliyyatların tarixindən sonra iqtisadi şəraitlərin hər hansı dəyişiklikləri əks etdirmək üçün düzəldilmiş analoji mülkiyyətlərin daha az fəal bazarlarda son qiymətləri; və

(c) Hər hansı mövcud olan icarə və digər müqavilələrin şərtləri və (əgər mümkündürsə) eyni yerdə və şəraitdə olan analoji mülkiyyət üzrə cari bazar icarəsi kimi xarici dəlil tərəfindən təmin edilən gələcək pul vəsaitlərinin hərəkətinin etibarlı qiymətləndirilməsinə əsaslanan diskontlaşdırılmış pul vəsaitlərinin hərəkəti və pul vəsaitlərinin hərəkətlərinin məbləği və müddətində qeyri-müəyyənliyin cari bazar qiymətləndirilməsini əks etdirən diskont dərəcəsinin istifadəsi.

56. Bəzi hallarda, əvvəlki maddədə siyahıya salınmış müxtəlif mənbələr investisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyəri barədə fərqli nəticələr təklif edə bilər. Təşkilat bu fərqlərin səbəblərini ədalətli dəyərin qənaətbəxş qiymətləndirilməsi diapazonunda ədalətli dəyərin ən etibarlı qiymətləndirilməsinə gəlib çatmaq üçün nəzərdən keçirir.

57. Müstəsna hallarda, və bu da aydın görünür ki, təşkilat ilk dəfə investisiya mülkiyyətini əldə edirsə (və ya mövcud mülkiyyətin istifadəsi dəyişdirildikdən sonra ilk dəfə investisiya mülkiyyətinə çevrilirsə) ədalətli dəyərin qiymətləndirilməsi üzrə əsaslandırılmış qiymətləndirmələr diapazonunun dəyişkənliyi o qədər yüksək, bu və ya digər nəticə ehtimalını qiymətləndirmək isə o qədər mürəkkəb olacaq ki, ədalətli dəyərin ayrıca qiymətləndirilməsinin bütün faydalılığı yox dərəcəsinə enəcəkdir. Bu, mülkiyyətin

ədalətli dəyərinin davamlı əsasda etibarlı şəkildə müəyyən oluna bilməyəcəyini göstərir (bax: 62-ci maddə).

58. Ədalətli dəyər istifadə dəyərindən "Pul Vəsaitləri Yaratmayan Aktivlərin Qiymətdən Düşməsi" adlı İctimai Sektor üçün 21 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartında və "Pul Vəsaitlərini Yaradan Aktivlər" adlı İctimai Sektor üçün 26 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartında göstərildiyi kimi fərqlənir. Ədalətli dəyər razılığa gəlmiş alıcı və satıcıların məlumatlılığını və qiymətlərini əks etdirir.

Bundan fərqli olaraq, istifadə dəyəri təşkilatın qiymətini, o cümlədən təşkilata səciyyəvi ola bilən və onlara bütövlüklə tətbiq edilməyən amillərin təsirini əks etdirir. Məsələn, əgər aşağıda qeyd olunmuş amillər bilikli, razılığa gəlmiş alıcı və satıcıya aid deyilsə, ədalətli dəyər onları əks etdirmir:

(a) Fərqli yerlərdə yerləşən mülkiyyətlərin portfelinin yaranmasından əldə olunan əlavə dəyər;

(b) İnvestisiya mülkiyyəti və digər aktivlər arasında birgə fəaliyyət;

(c) Cari sahibkara səciyyəvi olan qanuni hüquqlar və qanuni məhdudiyətlər;

(d) Cari sahibkara səciyyəvi olan vergi güzəştləri və vergi yükləri

59. İnvestisiya mülkiyyətinin balans dəyərinin ədalətli dəyərə uyğun olaraq müəyyən edilməsi zamanı təşkilat fərdi aktivlər və öhdəliklər kimi tanınan aktivləri və öhdəlikləri təkrar uçota almır. Məsələn:

(a) lift və hava kondisionerləri kimi avadanlıqlar əksər hallarda binanın ayrılmaz hissəsi hesab olunur və adətən torpaq, tikili və avadanlıq obyektini kimi tanınmayaraq investisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyərinə daxil edilir.

(b) əgər ofis mebellə təchiz olunmuş əsasda icarəyə verilmişsə, bu zaman onun ədalətli dəyəri adətən mebelin ədalətli dəyərini də daxil edir, çünki icarə gəliri mebellə təchiz olunmuş ofisə aid olur. Mebelin ədalətli dəyəri investisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyərinə daxil edildikdə, təşkilat bu mebeli ayrıca aktiv kimi tanıyır.

(c) investisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyəri əvvəlcədən ödənilmiş və ya hesablanmış əməliyyat icarəsi üzrə gəliri əks etdirmir, çünki təşkilat bunu ayrıca aktiv və ya öhdəlik kimi tanıyır.

(d) icarəyə götürülmüş investisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyəri ehtimal olunan pul vəsaitlərinin axını (ödənilməli olacağı ehtimal olunan şərti icarə haqları daxil olmaqla) əks etdirir. Müvafiq olaraq, daşınmaz əmlak qiymətləndirilərkən həyata keçirilməsi gözlənilən bütün ödənişlər çıxarılsa, uçot məqsədləri üçün daşınmaz əmlakın ədalətli dəyərini əldə etmək üçün icarə üzrə hər hansı tanınmış öhdəliklərin yenidən əlavə olunması lazım olacaq.

60. İnvestisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyəri, mülkiyyəti təkmilləşdirəcək və böyüdəcək gələcək kapital qoyuluşu xərclərini və həmçinin bu kapital qoyuluşu xərclərindən əlaqəli gələcək səmərələri əks etdirmir.

61. Bəzi hallarda, təşkilat gözləyir ki, investisiya mülkiyyətinə aid olan onun ödənişlərinin diskontlaşdırılmış dəyəri (tanınan öhdəliklərə aid olan ödənişlərdən başqa) əlaqədar pul daxilolmalarının diskontlaşdırılmış dəyərini keçəcək. Təşkilat öhdəliyi tanıyıb-tanımaq, və əgər vacibdirsə onu necə tanımaq üçün «Qiymətləndirilmiş Öhdəliklər, Şərti Öhdəliklər və Şərti Aktivlər» adlı İctimai Sektor üçün 19 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartını tətbiq edir.

Ədalətli dəyərin etibarlı şəkildə müəyyənləşdirilməsinin mümkünsüzlüyü

62. Təşkilatın davamlı əsasda investisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyərini etibarlı surətdə müəyyənləşdirə biləcəyi haqqında təkzib oluna bilən fərziyyə mövcuddur. Lakin, müstəsna hallarda, investisiya mülkiyyətinin ilkin olaraq əldə olunması zamanı (və ya tikilməsi və ya yenidən inşa edilməsi başa çatdıqdan və ya bu əmlakdan istifadə etmə üsulu dəyişdikdən sonra mövcud əmlakın ilkin olaraq investisiya mülkiyyətinə çevrildiyi zaman) təşkilat üçün aydın olur ki, o bu əmlakın ədalətli dəyərini davamlı olaraq etibarlı əsasda müəyyənləşdirə bilməyəcək. Bu hal yalnız və yalnız, müqayisə edilə bilən bazar əməliyyatlarının nadir olduğu və ədalətli dəyər qiymətləndirmələrinin etibarlı alternativlərinin (misal üçün, diskontlaşdırılmış pul vəsaitləri axınının proqnozlarına əsaslanan) mövcud olmadığı hallarda yaranır. Əgər təşkilat investisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyərini davamlı olaraq etibarlı dərəcədə müəyyən oluna bilməyəcəyini müəyyən edirsə, lakin tikintinin bitməsi zamanı mülkiyyətin ədalətli dəyərini etibarlı şəkildə müəyyən oluna biləcəyini gözləyirsə, təşkilat tikilən bu investisiya mülkiyyətini onun ədalətli dəyəri etibarlı şəkildə müəyyən oluna bilənə və tikinti bitənə qədər (hansının daha tez baş verməsindən asılı olaraq) ilkin dəyərlə qiymətləndirməlidir. Əgər təşkilat investisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyərini davamlı əsasda etibarlı şəkildə müəyyən edilə bilinməyəcəyini müəyyənləşdirirsə, təşkilat bu investisiya mülkiyyətini İctimai Sektor üçün 17 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartındakı İlkin dəyər Modelindən istifadə etməklə qiymətləndirməlidir. Bu zaman, investisiya mülkiyyətinin qalıq dəyərini sıfır olduğu ehtimal olunmalıdır. Təşkilat, İctimai Sektor üçün 17 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartını mülkiyyət xaric olunanadək tətbiq etməlidir.

62A. Əgər təşkilat əvvəllər maya dəyərlə qiymətləndirilən tikilən investisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyərini etibarlı qiymətləndirməyi bacarırsa, o bu mülkiyyəti onun ədalətli dəyəri ilə qiymətləndirməlidir. Əgər bu mülkiyyətin tikintisi bitmişsə, ehtimal olunur ki, ədalətli dəyər etibarlı qiymətləndirilə bilər. Əks halda, hazırkı Standartın 62-ci maddəsinə uyğun olaraq, mülkiyyət İctimai Sektor üçün 17 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq İlkin dəyər Modelindən istifadə etməklə uçota alınmalıdır.

62B. Tikilən investisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyərini etibarlı şəkildə qiymətləndirilə bilinəcəyi ehtimalı yalnız ilkin tanınmada təkzib oluna bilər. Tikintidə olan investisiya mülkiyyətinin maddəsinə ədalətli dəyərlə qiymətləndirən təşkilat bitmiş investisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyərini etibarlı şəkildə qiymətləndiriləcəyi barədə nəticə çıxara bilməz.

63. Müstəsna hallarda, təşkilat investisiya mülkiyyətini 62-ci maddədə göstərilən səbəblərə görə, İctimai Sektor üçün 17 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq ilkin dəyər modelindən istifadə etməklə qiymətləndirməyə məcbur olarsa, bütün digər investisiya mülkiyyətini, o cümlədən tikilən investisiya mülkiyyətini ədalətli dəyər modeli ilə qiymətləndirməlidir. Belə hallarda, təşkilatın investisiya mülkiyyətinin bir obyektini üçün ilkin dəyər modelindən istifadə edə bilməsinə baxmayaraq, qalan hər mülkiyyətlərinin ədalətli dəyər modeli ilə uçota alınmasını davam etdirilməlidir.

64. Əgər təşkilat investisiya mülkiyyətini əvvəllər ədalətli dəyər ilə qiymətləndirərsə, hətta müqayisə edilə bilən bazar əməliyyatlarının daha nadir olmasına və ya bazar qiymətlərinin daha nadir hallarda mövcud olmasına baxmayaraq, mülkiyyət tam xaric olunanaq (və ya mülkiyyət mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunanaq və ya təşkilat bu mülkiyyətin adi fəaliyyət halında daha sonra satışı məqsədilə hazırlanmasını başlandınaq) onun ədalətli dəyərlə qiymətləndirilməsi davam etdirilməlidir.

İlkin dəyər Modeli

65. İlkin tanınmadan sonra, İlkin dəyər Modelini seçən təşkilat ona məxsus bütün investisiya mülkiyyətlərini İctimai Sektor üçün 17 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartının bu modelinə aid tələblərinə uyğun olaraq, yəni, toplanılan amortizasiya və hər hansı qiymətdən düşmə zərəri çıxılmaqla müəyyən edilən dəyər əsasında qiymətləndirməlidir.

Köçürmələr

66. Obyekt, yalnız onun istifadəsində aşağıdakı dəlillərə əsaslanan dəyişikliklər baş verdiyi halda, investisiya məqsədli daşınmaz əmlak hesabına və ya bu hesabdan köçürülür:

- (a) investisiya mülkiyyətindən mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlaka çevrilmə
- (b) daşınmaz əmlakın satış məqsədilə hazırlanmasına başlanması – obyekt investisiya məqsədli daşınmaz əmlakdan ehtiyatlara köçürülür;
- (c) mülkiyyətçinin daşınmaz əmlakdan istifadəsinin bitməsi – mülkiyyətçi tərəfindən tutulan daşınmaz əmlakdan investisiya məqsədli daşınmaz əmlaka köçürülür;
- (d) digər tərəfə əməliyyat icarəsinin başlanması (kommersiya prinsipləri əsasında) – ehtiyatlardan investisiya məqsədli daşınmaz əmlaka köçürülür; və ya
- (e) (Silinmişdir).

67. Hökumətin mülkiyyətdən istifadəsi vaxtaşırı dəyişə bilər. Məsələn, hökumət hal hazırda investisiya mülkiyyəti kimi istifadə edilən binaya sahib olmaq və ya dənizçilik mənzilləri kimi hal-hazırda istifadə edilən binanı və ya inzibati məqsədlər üçün, mehmanxanaya çevirmək və bu binanı özər sektor əməliyyatçalarına verməyə qərar verə

bilər. Birinci halda, bina tutulmanın başlamasına qədər investisiya mülkiyyəti kimi uçota alınacaq. İkinci halda bina onun tutulması bitənə qədər torpaq, tikili və avadanlıqlar kimi uçota alınacaq və o investisiya mülkiyyəti kimi yenidən təsnifləşdiriləcək.

68. Hazırkı Standartın 66-cı maddəsinin (b) bəndinin tələblərinə əsasən təşkilat, yalnız və yalnız satış məqsədilə mülkiyyətin hazırlanması işlərinin başlanılması ilə təsdiqlənən mülkiyyətin istifadəsində dəyişiklik olduğu halda, investisiya mülkiyyətindən ehtiyatlara köçürmə etməlidir. Təşkilat, daşınmaz əmlakı hazırlama işlərini yerinə yetirmədən xaric etmək qərarına gələrsə, bu zaman bu daşınmaz əmlakın tanınması dayandırılanadək (yəni, həmin əmlak maliyyə vəziyyəti haqqında hesabatdan çıxarılanadək) o, investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi tanınmaqda davam edir və ehtiyat kimi uçota alınmır. Eynilə, əgər təşkilat gələcəkdə investisiya məqsədli daşınmaz əmlak kimi istifadə etmək üçün mövcud olan investisiya məqsədli daşınmaz əmlakın hazırlanması işlərinə başlayarsa, bu zaman daşınmaz əmlak investisiya məqsədli daşınmaz əmlak olaraq qalacaq və hazırlama işlərinin yerinə yetirildiyi dövrdə mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlak kimi təsnifləşdirilməyəcək.

69. Dövlət mülkiyyət şöbəsi öz binalarının tələblərə cavab verib-vermədiyini müəyyənləşdirmək üçün onları müntəzəm şəkildə yoxlaya bilər və bu proses çərçivəsində müəyyən binaları müəyyənləşdirə və satış üçün saxlaya bilər. Bu halda, bina ehtiyat hesab edilə bilər. Lakin, əgər hökumət bu binanı onun icarə gəliri gətirmək qabiliyyəti və kapital artırmaq potensialına görə saxlamaq qərarı veribsə, bu bina hər hansı sonrakı əməliyyat icarəsi başlayandan sonra investisiya mülkiyyəti kimi təsnifləşdiriləcək.

70. 71-76-cı maddələr təşkilatın investisiya mülkiyyəti üçün ədalətli dəyər modelindən istifadə etdiyi təqdirdə yaranan tanınma və qiymətləndirmə məsələlərini tətbiq edir. Əgər təşkilat İlk dəyər Modelindən istifadə edirsə, o halda investisiya mülkiyyəti, mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlak və ehtiyatlar arasında köçürmələr köçürülən mülkiyyətin balans dəyərini dəyişmir və məlumatın qiymətləndirilməsi və açıqlanması üçün bu mülkiyyətin dəyərini dəyişmir.

71. Ədalətli dəyər ilə daşınan investisiya mülkiyyətindən mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlak və ya ehtiyatlara köçürmə üçün İctimai Sektor üçün 17 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartına və ya İctimai Sektor üçün 12 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq sonrakı uçot üçün mülkiyyətin ilkin dəyəri onun istifadəsində dəyişiklik edilməsi tarixinə olan ədalətli dəyəri hesab edilməlidir.

72. Mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlak ədalətli dəyər ilə əks etdiriləcək "investisiya məqsədli daşınmaz əmlak" hesabına keçirilərsə, təşkilat, daşınmaz əmlakın təyinatının dəyişildiyi tarixə qədər "Torpaq, Tikili və Avadanlıqlar" adlı İctimai Sektor üçün 17 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartını tətbiq etməlidir. Təşkilat, həmin tarixdə 17 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq

müəyyən edilən daşınmaz əmlakın balans dəyəri ilə ədalətli dəyəri arasında olan hər hansı fərqi 17 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq yenidən qiymətləndirmə kimi uçota almalıdır.

73. Mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan daşınmaz əmlakın ədalətli dəyərlə uçota alınan investisiya mülkiyyətinə çevrilməsinə qədər təşkilat mülkiyyəti amortizasiya edir və baş verən hər hansı qiymətdən düşməni tanıyır.

Təşkilat bu tarixə mövcud olan mülkiyyətin balans dəyəri arasında hər hansı fərqi İctimai Sektor üçün 17 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartına və onun ədalətli dəyərini yenidən qiymətləndirmə kimi İctimai Sektor üçün 17 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq uçota alır. Digər sözlə:

(a) Mülkiyyətin balans dəyərində baş verən hər hansı azalma mənfəət və zərərdə tanınır. Lakin əgər məbləğ bu mülkiyyət üzrə yenidən qiymətləndirmə artımına daxildirsə, azalma bu yenidən qiymətləndirmə artımının hesabına yazılır.

(b) Balans dəyərində nəticələn hər hansı artım aşağıdakı kimi nəzərə alınır:

(i) əgər artım bu mülkiyyət üzrə qiymətdən düşmə zərərini ləğv edirsə, artım mənfəət və zərərdə tanınır. Mənfəət və zərərdə tanınan məbləğ balans dəyərini heç bir qiymətdən düşmə zərərinə tanınmadığı təqdirdə müəyyən edilmiş balans dəyərinə (amortizasiyanı çıxmaqla) qaytarmaq üçün lazım olunan məbləğdən artıq deyil.

(ii) Artımın hər hansı qalan hissəsi yenidən qiymətləndirmə mənfəətindəki xalis aktivlərin/kapitalın hesabına yazılır. İnvestisiya mülkiyyətinin sonrakı xaricolması zamanı xalis aktivlərə/kapitala daxil olan yenidən qiymətləndirmə mənfəəti yığılmış mənfəətlərə və ya zərərlərə köçürülə bilər. Yenidən qiymətləndirmədən yığılmış mənfəətlər və ya zərərlərə köçürmə mənfəət və ya zərər vasitəsilə edilmir.

74. Ehtiyatlardan ədalətli dəyərlə qiymətləndiriləcək investisiya mülkiyyətinə köçürmə zamanı, mülkiyyətin bu tarixə olan ədalətli dəyəri və əvvəlki balans dəyəri arasında fərq mənfəət və zərərdə tanınmalıdır.

75. Ehtiyatlardan ədalətli dəyərlə qiymətləndiriləcək investisiya mülkiyyətinə köçürmələrə yanaşma ehtiyatın satışının yanaşmasına uyğundur.

76. Təşkilat, onun tərəfindən tikilən ədalətli dəyər ilə qiymətləndiriləcək investisiya mülkiyyətinin tikilməsi və ya hazırlanmasının bitirildiyi tarixdə bu daşınmaz əmlakın ədalətli dəyəri ilə əvvəlki balans dəyəri arasındakı hər hansı fərqi mənfəət və zərərdə tanınmalıdır.

Xaricolmalar

77. İnvestisiya mülkiyyətinin xaricolma və ya istifadədən həmişəlik çıxarılması zamanı və onun xaricolmasından heç bir iqtisadi səmərələr və xidmət potensialı gözlənilmərsə, onun tanınması dayandırılmalıdır (maliyyə vəziyyəti haqqında hesabatından silinməlidir).

78. İnvestisiya mülkiyyətinin xaricolması satış və ya maliyyə icarəsinə giriş vasitəsilə nail oluna bilər. İnvestisiya mülkiyyəti üçün xaricolma tarixini müəyyənləşdirərkən, təşkilat malların satışından əldə olunan gəliri tanımaq məqsədilə İctimai Sektor üçün 9 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartında göstərilən meyarları tətbiq edir və İctimai Sektor üçün 9 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartına verilən Tətbiq üzrə Göstərişdə əlaqəli göstərişi nəzərə alır. İctimai Sektor üçün 13 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartı maliyyə icarəsinə, satışa və geri icarəyə giriş vasitəsilə həyata keçirilən xaricolmaya tətbiq olunur.

79. Əgər təşkilat 20-ci maddədə göstərilən tanınma prinsipinə əsasən aktivin balans dəyərində investisiya mülkiyyətinin hissəsi üzrə əvəz etmə dəyərini tanıyarsa, o əvəz edilən hissənin balans dəyərini tanımağı dayandırmalıdır. İlk dəyər Modelindən istifadə etməklə uçota alınan investisiya mülkiyyəti nəticəsində əvəz edilən hissə ayrıca amortizasiya edilən hissə ola bilməz. Əgər təşkilatın əvəz edilən hissənin balans dəyərini müəyyən etməsi mümkünsüzdürsə, o əvəz etmə dəyərini əvəz edilən hissənin əldə edilməsi və tikilməsi zamanı dəyərinin göstəricisi kimi istifadə edir. Ədalətli dəyər modelinə uyğun olaraq investisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyəri dəyişiləcək hissənin öz dəyərini itirməsini əks etdirə bilər. Digər hallarda ədalətli dəyərin əvəz edilən hissə səbəbindən nə qədər azaldılacağını müəyyən etmək çətindir. Bunun əməli cəhətdən mümkünsüz olduğu halda, əvəz olunan hissənin çıxması şərti ilə ədalətli dəyərin azaldılmasının daha bir üsulu əvəz edicinin dəyərinin aktivin balans dəyərinə daxil edilməsi ola bilər, bundan sonra ədalətli dəyər yenidən qiymətləndirilir, necə ki bu əvəzedici ilə bağlı olmayan əlavələr üçün tələb oluna bilərdi.

80. İnvestisiya mülkiyyətini çıxması və ya xaricolması nəticəsində yaranan mənfəət və ya zərərlər aktivin xaric olmasından xalis gəlir və balans dəyəri arasında fərq kimi müəyyən edilməlidir və çıxma və ya xaricolma dövründə mənfəət və ya zərərdə tanınmalıdır.

81. İnvestisiya mülkiyyətinin xaric olması ilə bağlı əldə edilməli olan ödəniş ilkin olaraq ədalətli dəyərlə tanınır. Xüsusilə əgər investisiya mülkiyyəti üzrə ödəniş təxirə salınırsa, əldə edilən ödəniş ilkin olaraq nağd şəkildə ödənişlə qiymət ekvivalentində tanınır. Ödənişin nominal məbləği və nağd şəkildə ödənişlə qiymət ekvivalenti arasında fərq effektiv faiz metodundan istifadə etməklə İctimai Sektor üçün 9 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq faiz gəliri kimi tanınır.

82. Təşkilat lazım olduqda investisiya mülkiyyətinin silinməsindən sonra saxladığı hər hansı öhdəliklərə İctimai Sektor üçün 19 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartını və ya digər standartları tətbiq edir.

83. Zədələnən, itirilən və ya imtina edilən investisiya mülkiyyəti üzrə üçüncü tərəflərdən ödəniş onun mənfəət və zərərdə əldə edilə bilən olduğu təqdirdə tanınır.

84. İnvestisiya mülkiyyətinin qiymətdən düşməsi və ya zərərləri, üçüncü tərəflərdən təzminat tələbləri və ya onlar tərəfindən təzminatın ödənilməsi və ehtiyat aktivlərin hər hansı sonrakı alışı və tikilməsi ayrı-ayrı iqtisadi hadisələrdir və aşağıdakı kim ayrıca uçota alınirlar:

- (a) İnvestisiya mülkiyyətinin qiymətdən düşməsi lazım olduqda İctimai Sektor üçün 21 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartı və ya İctimai Sektor üçün 26 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq tanınır;
- (b) İnvestisiya mülkiyyətinin çıxması və ya silinməsi hazırkı Standartın 77-82-ci maddələrinə uyğun olaraq tanınır;
- (c) Zədələnən, itirilən və ya imtina edilən investisiya mülkiyyəti üzrə üçüncü tərəflərdən ödəniş onun mənfəət və zərərdə əldə edilə bilən olduğu təqdirdə tanınır; və
- (d) Əvəz kimi bərpa edilən, satın alınan və ya tikilən aktivin dəyəri hazırkı Standartın 26-38-ci maddələrinə uyğun olaraq müəyyənləşdirilir.

Məlumatın Açıqlanması

Ədalətli Dəyər Modeli və İlkin dəyər Modeli

85. Aşağıdakı açıqlamalar əlavə olaraq İctimai Sektor üçün Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartındakı açıqlamalara tətbiq edilir. İctimai Sektor üçün Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq, investisiya mülkiyyətinin sahibkarı icarədarın özünün daxil olduğu icarələr haqqında olan açıqlamalarını təqdim edir. İnvestisiya mülkiyyətini maliyyə icarəsinə və yaxud əməliyyat icarəsinə uyğun olaraq saxlayan təşkilat özünün müqavilə imzaladığı icarəçinin maliyyə icarəsi və icarəçinin açıqlamalarını təqdim edir.

86. Təşkilat aşağıdakıları açıqlamalıdır:

- (a) onun ədalətli dəyər və ya İlkin dəyər Modelini tətbiq edib-etməməsini;
- (b) əgər o ədalətli dəyər modelini tətbiq edirsə, hansı vəziyyətlərdə əməliyyat icarəsinə uyğun olaraq saxlanılan mülkiyyət maraqlarının investisiya mülkiyyəti kimi təsnif edilib-edilməməsi və uçota alınıb-alınmaması;
- (c) əgər meyar çətindir (bax: 18-ci maddə) investisiya mülkiyyətini mülkiyyətçi tərəfindən istifadə olunan mülkiyyətdən və fəaliyyətin normal gedişində satış üçün saxlanılan mülkiyyətdən ayırmaq üçün onun istifadə etdiyi meyarlar;
- (d) İnvestisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyərini müəyyənləşdirərkən tətbiq olunan üsullar və əhəmiyyətli ehtimallar, o cümlədən mülkiyyətin təbiəti və müqayisəli bazar məlumatların qıtlığı səbəbindən ədalətli dəyərin müəyyənləşdirilməsi bazar dəlilləri tərəfindən dəstəklənib-dəstəklənməməsi və ya müəyyənləşmənin digər amillərə əsaslanıb-əsaslanmaması haqqında hesabat;
- (e) investisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyəri (onun maliyyə hesabatında nə cür ifşa edilmiş və qiymətləndirilmişdir) müstəqil qiymət qoyanın qiymətinə əsaslanan dərəcə. Həmin qiymət qoyan şəxs qəbul edilmiş və adekvat professional təcrübə və

qiymətləndirilən şəxsin kateqoriyası və vəziyyəti eyni olan investisiya mülkünün qiymətləndirilməsi sahəsində yaxın keçmişdəki təcrübəyə malik olması.

(f) Aşağıdakılar üzrə mənfəət və ya zərərdə tanınan məbləğlər:

(i) İnvestisiya mülkiyyətindən icarə gəliri;

(ii) Hesabat dövrü ərzində icarə gəliri yaradan investisiya mülkiyyətindən yaranan birbaşa əməliyyat xərcləri (təmir və saxlama xərcləri daxil olmaqla); və

(iii) Hesabat dövrü ərzində icarə gəliri yaratmayan investisiya mülkiyyətindən yaranan birbaşa əməliyyat xərcləri (təmir və saxlama xərcləri daxil olmaqla).

(g) İnvestisiya mülkiyyətinin həyata keçirilməsi üzrə məbləğin və məhdudiyyətlərin mövcudluğu və yaxud ləğv etmə gəlirinin və mədaxilin göndərilməsi; və

(h) İnvestisiya mülkiyyətini satın almaq, tikmək və ya inkişaf etdirmək üçün və ya onun təmiri, saxlanması və ya yaxşılaşdırılması üzrə müqavilə öhdəlikləri.

Ədalətli Dəyər Modeli

87. 86-cı maddə tərəfindən tələb olunan açıqlamalara əlavə olaraq, 42-64-cü maddələrdə göstərilən ədalətli dəyər modelini tətbiq edən təşkilat aşağıdakıları göstərməklə hesabat dövrün əvvəlində və sonunda investisiya mülkiyyətinin balans dəyərləri arasında tutuşdurmanı açıqlamalıdır:

(a) Əlavələr, satınalmadan yaranan əlavələrin və aktiv kimi tanınan sonrakı xərclərdən yaranan əlavələrin ayrıca açıqlanması;

(b) Təşkilatların birləşməsi vasitəsilə satınalmalardan yaranan əlavələr;

(c) Silinmələr;

(d) Ədalətli dəyər üzrə düzəlişlərdən xalis mənfəət və ya zərər;

(e) Hesabat verən təşkilatın maliyyə hesabatlarının digər valyutaya çevrilməsi və xarici əməliyyatının digər valyutaya çevrilməsi ilə bağlı yaranan xalis məzənnə fərqləri

(f) Mal-material ehtiyatlarına və tam mülkiyyətdə olan mülkiyyətə köçürmələri və onlardan köçürmələr; və

(g) Digər dəyişiklik.

88. Əgər investisiya mülkiyyəti üzrə əldə olunan qiymətləndirməyə maliyyə hesabatları məqsədləri üçün düzəlişlər edilirsə, məsələn 59-cu maddə də təsvir olunan kimi ayrıca aktivlər və öhdəliklər kimi tanınan aktivlərin və öhdəliklərin ikiqat hesablanmasından çəkinmək üçün təşkilat maliyyə hesabatlarına daxil edilən əldə edilən qiymətləndirmə və düzəldilən qiymətləndirmə arasında tutuşdurmanı açıqlamalıdır və geriyə əlavə edilən hər hansı tanınan icarə öhdəliklərinin məcmu məbləğini və digər əhəmiyyətli düzəlişləri göstərməlidir.

89. 62-ci maddədə göstərilən istisna hallarda, əgər təşkilat investisiya mülkiyyətini İctimai Sektor üçün 17 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq İlkin dəyər Modelindən istifadə edirsə, 87-ci maddə tərəfindən tələb olunan tutuşdurma bu

mülkiyyətə aid olan məbləği digər investisiya mülkiyyətinə aid olan məbləğlərdən ayrıca açıqlamaladır. Təşkilat əlavə olaraq aşağıdakıları açıqlamaladır:

- (a) İntestisiya mülkiyyətinin təsviri;
- (b) Ədalətli dəyərin etibarlı şəkildə qiymətləndirilə bilməməsinin səbəbi;
- (c) Əgər mümkündürsə, ədalətli dəyərin yerləşdiyi ehtimal olunan qiymətləndirmə diapazonu; və
- (d) Ədalətli dəyərlə daşınmayan investisiya mülkiyyətinin silinməsi ilə bağlı:
 - (i) Təşkilat tərəfindən ədalətli dəyərlə daşınmayan investisiya mülkiyyətinin silinməsi faktı;
 - (ii) Satış zamanı bu investisiya mülkiyyətinin balans dəyəri; və
 - (iii) Tanınan gəlirin və zərərin məbləği.

İlkin dəyər Modeli

90. 86-cı maddə tərəfindən açıqlamalara əlavə olaraq, 65-ci maddədə təsvir olunan İlkin dəyər Modelini tətbiq edən təşkilat aşağıdakıları açıqlamaladır:

- (a) istifadə edilən amortizasiya üsullarını;
- (b) faydalı istifadə müddəti və ya istifadə olunan amortizasiya normalarını;
- (c) hesabat dövrünün əvvəlində və sonunda məcmu balans dəyəri və yığılmış amortizasiyanı (yığılmış qiymətdən düşmə zərəri ilə birləşdirilmiş);
- (d) aşağıdakıları göstərən investisiya mülkiyyətinin balans dəyərinin hesabat dövrünün əvvəlində və sonundakı balans dəyərinin tutuşdurmasını:
 - (i) əlavələr, satınalmadan yaranan əlavələrin və aktiv kimi tanınan sonrakı xərclərdən yaranan əlavələrin ayrıca açıqlanmasını;
 - (ii) təşkilatların birləşməsi vasitəsilə satınalmalardan yaranan əlavələri;
 - (iii) silinməni;
 - (iv) amortizasiyanı;
 - (v) İctimai Sektor üçün 21 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartına və ya İctimai Sektor üçün 26 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq tanınan qiymətdən düşmə zərərinin məbləğini və ləğv edilən qiymətdən düşmə zərərinin məbləğini;
 - (vi) hesabat verən təşkilatın maliyyə hesabatlarının digər valyutaya çevrilməsi və xarici əməliyyatının digər valyutaya çevrilməsi ilə bağlı yaranan xalis məzənnə fərqlərini;
 - (vii) mal-material ehtiyatlarına və tam mülkiyyətdə olan mülkiyyətə köçürmələri və onlardan köçürmələri; və
 - (viii) digər dəyişiklikləri; və
- (e) investisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyərini 62-ci maddə də təsvir olunan istisna hallarda, təşkilat investisiya mülkiyyətinin ədalətli dəyərini etibarlı şəkildə müəyyən edə bilmirsə, o aşağıdakıları açıqlamaladır:
 - (i) İntestisiya mülkiyyətinin təsviri;
 - (ii) ədalətli dəyərin etibarlı şəkildə müəyyən oluna bilməməsinin səbəbi haqqında izahat; və

(iii) Əgər mümkündürsə, adalatlı dayarın ox guman ki yerləşdiyi qiymətləndirmələr diapazonu.

Keçid Müddəaları

91. (çıxarılmışdır)

92. (çıxarılmışdır)

93. (çıxarılmışdır)

Ədalətli Dəyər Modeli

94. (çıxarılmışdır)

95. (çıxarılmışdır)

96. (çıxarılmışdır)

97. (a) Əvvəllər İctimai Sektor üçün 3 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartını tətbiq edən və (b) investisiya mülkiyyəti kimi əməliyyat icarəsinə əsasən saxlanılan bəzi və ya bütün münasib mülkiyyət maraqlarını ilk dəfə təsnifləşdirmək və uçota almaq qərarını verən təşkilat bu qərarın təsirini qərarın ilk dəfə verildiyi dövr üzrə yığılmış mənfəətin və ya zərərin açılış balansına düzəliş kimi tanımalıdır. Əlavə olaraq, əgər təşkilat əvvəllər daha tez dövrlərdə bu mülkiyyət maraqlarının ədalətli dəyərini açıq-aşkar açıqlayırsa (maliyyə hesabatlarında və ya başqa cür), o halda 94-cü maddənin (a) bəndi tətbiq edilməlidir. Əgər təşkilat 94-cü maddənin (a) bəndində bu mülkiyyət maraqlarına aid olan məlumatı əvvəllər açıq-aşkar açıqlamırsa, o halda 94-cü maddənin (b) bəndi tətbiq edilir.

İlkin dəyər Modeli

98. (çıxarılmışdır)

99. (çıxarılmışdır)

100. Əvvəllər 2001-ci ildə dərc edilən İctimai Sektor üçün 16 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartından istifadə edən təşkilatlar üçün aktiv əməliyyatı müqabilində tələb olunan investisiya mülkiyyətinin ilkin qiymətləndirilməsinə aid 36-38-ci maddələrin tələbləri yalnız gələcək əməliyyatlara prospektiv qaydada tətbiq edilməlidir.

Qüvvəyə Minmə Tarixi

101. Təşkilat bu Standartı 1 Yanvar 2008-ci ildə başlayan və ya bu tarixdən sonrakı dövrləri əhatə edən illik maliyyə hesabatları üçün tətbiq etməlidir. Əvvəlki tətbiqetmə təqdir edilir. Əgər təşkilat bu Standartı 1 Yanvar 2008-ci il tarixdən əvvəl başlayan dövr üzrə tətbiq edirsə, bu halda təşkilat bu faktı açıqlamalıdır.

101A. 2010-cu il yanvar ayında dərc edilən İctimai Sektor üçün Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartlarına Təkmilləşdirmələr tərəfindən 12, 13, 40, 57, 62, 63 və 66-cı maddələrə dəyişikliklər edilmiş, 29-cu maddə silinmiş və 62A və 62B maddələri əlavə edilmişdir. Təşkilat bu dəyişiklikləri 1 yanvar 2011-ci il tarixində başlayan və ya bu tarixdən sonrakı dövrləri əhatə edən illik maliyyə hesabatlarını prospektiv qaydada tətbiq etməlidir. Təşkilat 2011-ci il yanvar ayının 1-dən əvvəl tikilən investisiya mülkiyyətində dəyişiklikləri tətbiq etməyə tikilən investisiya mülkiyyətlərinin ədalətli qiymətlərinin həmin müddətdə müəyyən edilməsi şərti ilə təşviq edilir. Əgər təşkilat dəyişiklikləri 1 yanvar 2011-ci il tarixdə başlayan dövr üzrə tətbiq edirsə, o bu faktı açıqlamalıdır və eyni zamanda İctimai Sektor üçün 17 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartının 8-ci və 107A maddəsinə dəyişiklikləri tətbiq etməlidir.

102. Təşkilat bu qüvvəyə minmə tarixindən sonrakı maliyyə hesabatı məqsədləri üçün İSMUBS 33-də verilmiş mühasibatın hesablama metodunu qəbul etdikdə, bu Standart hesablama metodununun qəbul edilmə tarixini və ya bu tarixdən sonrakı dövrlərini əhatə

edən təşkilatın illik maliyyə hesabatlarına tətbiq olunur.

102A. 2015-ci ilin yanvar ayında dərc olunmuş İSMUBS 33 sayəsində 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99 və 102-ci maddələrə düzəliş edildi. Təşkilat bu dəyişiklikləri 1 yanvar 2017 tarixindən sonra başlayan dövrlər üçün maliyyə hesabatlarında tətbiq etməlidir. Erkən tətbiqetməyə icazə verilir. Əgər təşkilat İSMUBS 33-ü 1 yanvar 2017-dən öncə tətbiq edirsə, o bu dəyişiklikləri də eyni dövrdə tətbiq etməlidir.

40 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartı ilə Müqayisə

İctimai Sektor üçün 16 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartı "İnvestisiya Mülkiyyəti" adlı 40 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartından götürülüb və 2008-ci ilin May ayında dərc edilən "Maliyyə Hesabatlarının Beynəlxalq Standartlarına Təkmilləşdirmələr"-in bir hissəsi kimi 40 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartına edilmiş dəyişiklərdən ibarətdir. Bu Standartın dərc edilməsi zamanı Dövlət Sektoru Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartları Şurası "Sığorta müqavilələri" adlı 4 №-li Maliyyə Hesabatlarının Beynəlxalq Standartının və "Satış üçün saxlanmış uzunmüddətli aktivlər və Dayandırılmış əməliyyatlar" adlı 5 №-li Maliyyə Hesabatlarının Beynəlxalq Standartının İctimai Sektor təşkilatlarına tətbiqini nəzərdən keçirmir; bu səbəbdən İctimai Sektor üçün 16 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartı Maliyyə Hesabatlarının Beynəlxalq Standartının dərc edilməsindən sonra 40 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartına edilən düzəlişləri əks etdirmir. İctimai Sektor üçün 16 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartı və 40 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartı arasında əsas fərqlər aşağıdakı kimidir:

- İctimai Sektor üçün 16 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartı investisiya mülkiyyətinin ilkin olaraq ilkin dəyərlə qiymətləndirilməsini tələb edir və müəyyən edir ki, əgər aktiv pulsuz və ya nominal dəyərlə əldə edilərsə, onun dəyəri onun əldə etmə tarixinə olan ədalətli dəyəri hesab edilir. 40 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartı investisiya mülkiyyətinin ilkin olaraq ilkin dəyərlə qiymətləndirilməsini tələb edir.
- İctimai Sektor üçün 16 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartının pul vəsaitlərinin daxil olmasını yaradan sosial xidmətlərin göstərilməsi üçün saxlanılan mülkiyyətə tətbiq olunmamasını aydınlaşdırmaq üçün şərh əlavə edilib. Bu cür mülkiyyət "Torpaq, tikili və avadanlıqlar" adlı İctimai Sektor üçün 16 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq uçota alınır.
- İctimai Sektor üçün 16 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartı həm ilk qəbul olunma tarixi üzrə və həm də İctimai Sektor üçün 16 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartının əvvəlki variantından keçmə üzrə keçid müddəalarından ibarətdir.
- 40 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartı Maliyyə Hesabatlarının Beynəlxalq Standartlarından istifadə edən təşkilatlar üçün keçid müddəalarından ibarətdir. 1 №-li Maliyyə Hesabatlarının Beynəlxalq Standartı Maliyyə Hesabatlarının Beynəlxalq Standartlarının ilk dəfə qəbul edilməsi ilə əlaqədardır.
- 40 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartında olan şərhə əlavə olunan şərh İctimai Sektor üçün 16 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartına İctimai Sektor təşkilatlarındakı uçot standartlarının tətbiqini izah etmək üçün daxil edilib.

- Bir sıra hallarda İctimai Sektor üçün 16 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartı 40 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartından fərqli olan terminologiyadan istifadə edir. Ən vacib misal İctimai Sektor üçün 16 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartında “maliyyə fəaliyyətinin nəticələri haqqında hesabat”, termininin istifadəsidir. 27 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartında isə “maliyyə fəaliyyətinin nəticələri haqqında hesabat”, kimi ekvivalent termin vardır.
- İctimai Sektor üçün 16 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartı “mənfəət (income)” terminindən istifadə etmir. Bu termin 40 №-li Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartında “gəlir (revenue)” terminindən daha geniş mənaya malikdir.