

варіантами, що залежать від об'єктів та видів обліку (об'єкта модель) або організаційної структури підприємства (структурна модель).

Реалізація об'єктної моделі передбачає делегування обробки та кіберзахисту облікової інформації фінансового обліку про окремі об'єкти обліку. Оперування інформацією управлінського обліку, що може містити комерційну таємницю, відбувається лише в бухгалтерії підприємства. Відповідно до структурної організаційної моделі аутсорсинг обліково-безпекових повноважень можливий винятково щодо функціонування господарських одиниць підприємства (структурних підрозділах) із консолідацією інформації в бухгалтерії материнської компанії.

Пилипенко Л.М.,

д.е.н., доцент,

професор кафедри обліку та аналізу;

Сороковий П.М.,

аспірант

Національний університет «Львівська політехніка»

ОБЛІКОВО-ПОДАТКОВІ АСПЕКТИ ВИКОРИСТАННЯ ФОРВАРДНИХ КОНТРАКТІВ ПРИ ФІНАНСУВАННІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Інвестування у житлову нерухомість на сьогодні є одним з найнадійніших способів вкладення заощаджень, що у майбутньому може приносити доходи через зростання цін нерухомості чи здавання її в оренду. Воно є прибутковішим порівняно з розміщенням коштів на депозитних рахунках в банках (в національній чи іноземній валюті) чи інвестиціями в облігації внутрішньої державної позики, та більш гнучким, ніж інвестиції в закордонні активи, дохідність яких також не надто висока.

В практиці фінансування житлового будівництва використовуються різноманітні механізми, які відрізняються між собою за процедурними аспектами реалізації, рівнем гарантування, наявністю посередників тощо.

У Законі України «Про інвестиційну діяльність» визначено, що інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через: фонди фінансування будівництва; фонди операцій з нерухомістю; інститути спільного інвестування; емісію цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва [1].

Одним із механізмів залучення інвестицій у житлове будівництво через інститути спільного інвестування, який на теперішній час має значне практичне поширення, є використання форвардних контрактів. Про популярність цього механізму свідчить, наприклад, діяльність АТ «Закритий

недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «АДАМАНТ», інвестиції якого у форвардні контракти у 2018 р. склали 405 849 тис. грн. [2]

Форвардний контракт – двостороння угода за стандартною (типовою) формою, яка засвідчує зобов'язання особи придбати (продати) базовий актив у визначений час та на визначених умовах у майбутньому, з фіксацією цін такого продажу під час укладення форвардного контракту [3].

Кошти для фінансування будівництва житлової нерухомості залучає компанія із управління активами через емісію форвардних контрактів. Такий механізм передбачає укладання договору між компанією-забудовником і товарною біржею щодо надання послуг з організації та проведення публічних аукціонів з продажу майнових прав на нерухоме майно. Товарна біржа проводить публічний аукціон із продажу форвардного контракту, реєстрацію укладених форвардних контрактів між забудовником та покупцем – корпоративним інвестиційним фондом (надалі – КІФ). Компанія з управління активами від імені КІФ відчуває потенційним покупцям майбутньої нерухомості, які приймають участь в публічному аукціоні на Товарній біржі, форвардні контракти за обумовленою із забудовником ціною, із врахуванням прибутку, закладеного в ціні майбутньої нерухомості (оплата премії). На виконання форвардного контракту забудовник укладає з інвесторами договори купівлі-продажу майнових прав на майбутню нерухомість. Такі договори містять відкладальну умову, яка передбачає виникнення в забудовника зобов'язань щодо передачі майнових прав на нерухомість з моменту пред'явлення йому інвестором придбаного форвардного контракту до виконання. Відповідно до договорів інвестори здійснюють оплату майнових прав на майбутню нерухомість за її собівартістю в процесі будівництва. Після завершення будівництва забудовник за актом прийому-передачі передає інвесторові нерухомість як сукупність майнових прав, на підставі чого оформляють свідоцтва про право власності на нерухоме майно. При цьому, інвестори захищені від «подвійних продажів», оскільки мають виключне право на придбання майна за договором купівлі майнових прав.

Операції із форвардними контрактами можуть виступати об'єктами податкового планування для учасників ринку нерухомості, що, із дотриманням всіх законодавчих та облікових процедур, може суттєво вплинути на кінцеву ціну житлової нерухомості.

Варто зауважити, що форвардний контракт належить до деривативів, операції з якими відповідно до пп. 196.1.1 ст. 196 Податкового кодексу не є об'єктом оподаткування ПДВ. Крім того, відповідно до пп. 141.6.1 ст. 141 Податкового кодексу України доходи інститутів спільного інвестування звільнені від оподаткування податком на прибуток [4]. З одного боку, ці переваги в оподаткуванні сприяють широкому застосуванню форвардних контрактів як механізму залучення коштів для фінансування будівництва житла, а з іншого – потребують належної організації обліково-аналітичного забезпечення їхньої емісії та обігу.

Список використаних джерел:

1. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991р., № 1560-XII / Верховна Рада України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1560-12/page> (дата звернення: 05.03.2021).

2. Аудиторський висновок (звіт незалежного аудитора) щодо річної фінансової звітності акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Адаманти». URL: http://www.activ.com.ua/uploads/files/adamant/fin_zvit_Adamant_2018.pdf (дата звернення: 01.03.2021).

3. Положення про вимоги до стандартної (типової) форми деривативів: Постанова КМУ від 19.04.1999 р., № 632. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/632-99-%D0%BF#Text> (дата звернення: 05.03.2021)

4. Податковий кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення: 04.03.2021).

Свирида О. А.,
старший викладач
кафедри обліку і оподаткування,
*Національна академія статистики,
обліку та аудиту
(м. Київ)*

РОЛЬ І МІСЦЕ ЕКОЛОГІЧНОГО ОБЛІКУ НА ПІДПРИЄМСТВІ

Класична система бухгалтерського обліку не є дієвою для адекватного врахування впливів екології та природокористування на діяльність суб'єктів господарювання. Екологічний облік може виступати запорукою аналізу та контролю раціональної природоохоронної діяльності підприємства.

На даний час, екологічному обліку присвячений ряд сучасних теоретичних і прикладних досліджень [1, 2, 3]. При цьому спостерігаємо широкий діапазон досліджень: від фундаментальних, які досліджують трансформацію концептуальних основ бухгалтерського обліку та звітності, до більш приватних, аргументують вдосконалення облікових процедур в розкритті екологічних і соціальних аспектів.

Актуальність екологічного обліку визначається особливостями формується вітчизняної моделі сталого розвитку, яка ще не має цілісної нормативно-правової бази, що визначає необхідність перспективи та орієнтири наукових і прикладних досліджень. Вважаємо, що більшість досліджень в сфері екологічного обліку є актуальними, проте в зв'язку з інституційними, організаційними і технологічними змінами, а також реформуванням