Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Coimbra
COIMBRA BUSINESS SCHOOL

Mestrado em Contabilidade e Fiscalidade Empresarial

Relato Financeiro

Norma Contabilística e de Relato Financeiro 9 Locações

Coimbra, fevereiro de 2015

Docente: Doutora Cristina Góis
Discente: Isabel Gaspar nº14674

Índice

INTRODUÇÃO 3

1. ESTUDO DA NORMA 4

1.1. Âmbito e Aplicação 4

1.2 Definições de Locação 5

1.3 Classificação de Locações 6

1.3.1 Locações Financeiras 7

1.3.1.1 Critérios de verificação da transferência dos riscos e benefícios 7

1.3.2 Locações Operacionais 9

1.3.3 O caso particular dos Terrenos e edifícios 10

1.4 Contabilização das Locações 10

1.4.1 Contabilização de uma locação financeira 10

1.4.2 Contabilização de uma locação operacional 11

1.5 Locações nas Demonstrações Financeiras 12

1.5.1 Locações financeiras nas DF de locatários 12

1.5.1.1 Locações financeiras nas DF dos locadores 12

1.5.2 Locações operacionais nas DF de locatários 12

1.5.2.1 Locações operacionais nas DF de locadores 13

1.6 Divulgações nas demonstrações financeiras de locadores 14

1.6.1 Os locadores devem fazer as seguintes divulgações para locações financeiras: 14

1.6.2 Os locadores devem fazer as seguintes divulgações relativas a locações operacionais: 14

1.7 Transações de venda seguida de locação 14

1.7.1 Leaseback resulta numa locação financeira 15

1.7.2 Leaseback resulta numa locação operacional 15

CONCLUSÃO 18

Bibliografia 21

INTRODUÇÃO

Com a entrada em vigor do Sistema de Normalização Contabilística (SNC) o tratamento contabilístico das Locações passou a ser regulamentado pela Norma Contabilística e de Relato Financeiro (NCRF) n.º 9 – Locações, estando previstos dois tipos de locações: a financeira e a operacional.

A elaboração deste trabalho teve como tema o estudo da norma contabilista e de relato financeiro 9 locações.

No primeiro capítulo abordamos o âmbito, aplicação da norma e definições de locação.

No segundo capítulo abordamos a classificação das locações, financeiras, operacionais e o caso particular dos terrenos e edifícios.

No terceiro capítulo analisamos a contabilização das locações.

No capítulo quarto tratamos as locações nas demonstrações financeiras; as locações financeiras de locatários e locadores, e as locações operacionais de locatários e locadores.

No capítulo sexto abordamos a divulgação nas demonstrações financeiras, nomeadamente o que os locadores devem fazer.

No último capítulo apresentamos as transações de venda seguida de locação.

Por fim apresentamos as conclusões retiradas da elaboração do trabalho.

1.ESTUDO DA NORMA

A norma contabilística e de relato financeiro n.º 9 – Locações tem por base a Norma Internacional de Contabilidade IAS 17 – Locações, adotada pelo texto original do Regulamento da Comissão Europeia (CE) n.º 1126/2008 da Comissão, de 3 de Novembro.

O objetivo desta Norma Contabilística e de Relato Financeiro é o de prescrever, para locatários e locadores, as políticas contabilísticas e divulgações apropriadas a aplicar em relação a locações financeiras e operacionais.

1.1. Âmbito e Aplicação

Conforme os parágrafos 2 e 3 da NCRF 9:

"Esta Norma aplica -se a acordos que transfiram o direito de usar ativos mesmo que serviços substanciais pelo locador possam ser postos em conexão com o funcionamento ou manutenção de tais ativos, devendo ser, igualmente, aplicada na contabilização de todas as locações que não sejam:

(a) Acordos de locação para explorar ou usar minérios, petróleo, gás natural e recursos similares não regeneráveis, e

(b) Acordos de licenciamentos para itens tais como fitas cinematográficas, registos de vídeo, peças de teatro, manuscritos, patentes e direitos de autor.

3 — A Norma não se aplica a acordos que sejam contratos de serviços que não transfiram o direito de usar ativos de uma parte contratante para a outra, não devendo ser aplicada, igualmente, na mensuração de:

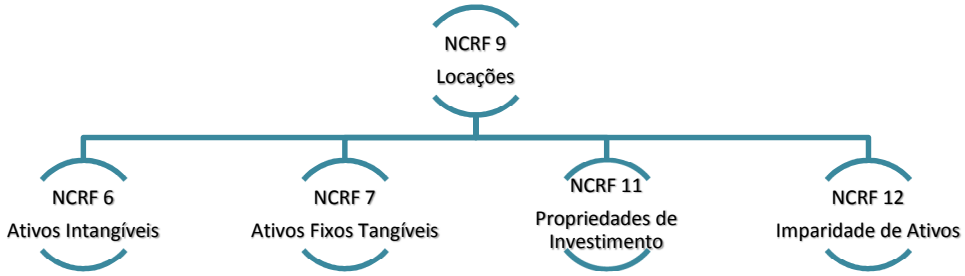
(a) Propriedade detida por locatários que seja contabilizada como propriedade de investimento (ver NCRF 11 — Propriedades de Investimento);

(b) Propriedade de investimento proporcionada pelos locadores segundo locações operacionais (ver NCRF 11 — Propriedades de Investimento);

(c) Ativos biológicos detidos por locatários segundo locações financeiras (ver NCRF 17 — Agricultura); ou
(d) Ativos biológicos proporcionados por locadores segundo locações operacionais (ver NCRF 17 — Agricultura) ”

A classificação e contabilização das locações, no âmbito desta norma, encontra-se fortemente relacionada com outras NCRF, como se demonstra através do esquema seguinte:

Figura 1.1 Relacionamento entre a NCRF 9 e outras NCRF



Fonte: Sistema de Normalização Contabilística – Teoria e Prática. Vida económica

1.2 Definições de Locação

O Código Civil no art.º 1022 define locação como *“… o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa mediante retribuição.”*

A Diretriz Contabilística n.º 25 definia, no seu parágrafo 3, locação como *”… um acordo pelo qual o locador transfere para o locatário, por contrapartida de um pagamento ou série de pagamentos, o direito à utilização de um determinado bem, por um período de tempo acordado.”*

A NIC 17, no parágrafo 4, define locação como *"… um acordo pelo qual o locador transmite ao locatário em troca de um pagamento ou série de pagamentos o direito de usar um ativo por um período de tempo acordado."*
A locação é definida, no parágrafo 4, da NCRF 9 como *"…um acordo pelo qual o locador transmite ao locatário, em troca de um pagamento ou série de pagamentos, o direito de usar o ativo por um período de tempo acordado."*
As diferentes normas não diferem substancialmente entre si. Das diferentes definições resulta uma ideia comum: a locação é o direito de utilização de bens mediante um pagamento.
Podemos assim dizer que a locação é mais um meio de financiamento das entidades, designadas como locatárias, que assumem um compromisso com as locadoras de realizar pagamentos em troca de usufruto de ativos detidos por estas últimas.

1.3 Classificação de Locações

A NCRF 9 classifica as locações baseando-se "na extensão até à qual os riscos e vantagens inerentes à propriedade de um ativo locado permanecem no locador ou no locatário. Os riscos incluem as possibilidades de perdas devidas a capacidade ociosa ou obsolescência tecnológica e de variações no retorno por causa das alterações nas condições económicas. As vantagens podem ser representadas pela expectativa de funcionamento lucrativo durante a vida económica do ativo e de ganhos derivados de aumentos de valor ou de realização de um valor residual" (NCRF 9, § 7). A classificação deve ser efetuada na data de início da locação.
Para efeitos de relato financeiro o locatário tem duas alternativas no que respeita à classificação de uma locação – operacional ou financeira – dependendo da verificação de uma de um conjunto de circunstâncias.

1.3.1 Locações Financeiras

As locações financeiras representam uma alternativa de financiamento à aquisição integral de um ativo ou à aquisição de substancialmente todo o potencial de serviço de um ativo.

Constitui uma alternativa de financiamento, porquanto o ativo locado é evidenciado no Balanço do locatário, como se tivesse sido adquirido.

A classificação apropriada de uma locação é determinada pelas circunstâncias da transação. De acordo com a norma, a determinação se uma locação é, ou não, financeira, depende de um julgamento baseado na substância da operação, negligenciando a sua forma.

Esta classificação é efetuada no início do contrato, e alterada, se necessário, caso o contrato de locação seja alterado de forma tal que em substância teria sido classificado distintamente desde o seu início. Se substancialmente todos os benefícios (tais como, expectativas de funcionamento lucrativo, de ganhos derivados de aumentos de valor ou de realização de uma quantia residual) e riscos (perdas devidas a inatividade, obsolescência tecnológica e variações no retorno devidas a alterações nas condições económicas) inerentes à propriedade foram transferidos para o locatário, a locação deve ser classificada como uma locação financeira.

Tal verifica-se quando a locação não pode ser cancelada e o locador está certo (tendo naturalmente em consideração o risco de crédito) da recuperação do capital investido e de um retorno do seu investimento.

1.3.1.1 Critérios de verificação da transferência dos riscos e benefícios

A norma estabelece que os riscos e vantagens são assumidos pelo locatário se algum dos seguintes pontos se verifica:

a) O contrato transfere a propriedade para o locatário no fim do contrato de locação;
b) O contrato contém uma opção de compra do ativo locado a um preço expectavelmente mais baixo que o seu justo valor à data do exercício da opção, e é razoavelmente certo que a cláusula será exercida;

c) O prazo do contrato abrange a maior parte da vida económica do ativo;

d) O valor presente no início do contrato dos pagamentos mínimos da locação é pelo menos igual a substancialmente todo o justo valor do ativo locado; e

e) A natureza do ativo locado é de tal forma específica que apenas o locatário o pode utilizar sem que o mesmo seja objeto de alterações profundas.

Os aspetos acima assumem especial relevância na determinação da natureza de uma locação – em princípio, verificando-se qualquer um dos critérios, a locação é classificada como financeira.

Para além destes critérios, a norma define outros três aparentemente mais sugestivos do que imperativos, e daí a sua segregação em parágrafo distinto, a saber:

f) O locatário, cancelando a locação, suporta as perdas que daí eventualmente resultem para o locador;

g) Os ganhos ou as perdas resultantes da variação no justo valor da quantia residual são assumidas pelo locatário; e

h) O locatário pode prolongar a locação por um segundo período com uma renda substancialmente inferior à renda normal de mercado.

Os aspetos acima constituem apenas exemplos, indícios suscetíveis de se elidirem, de quando se considera que os riscos e vantagens se encontram com o locatário. Pode verificar-se uma dessas circunstâncias / indícios, e ainda assim os riscos e vantagens mantêm-se na esfera do locador, sendo então a locação operacional.

Exemplo:

Determinada entidade contrata uma locação com um locador, em que se define assume adquirir o ativo no fim do contrato, pelo preço que na altura o mesmo apresentar no mercado. Nesta circunstância apesar de se verificar um dos indícios acima, a transferência da propriedade no fim do contrato, a locação considera-se operacional.

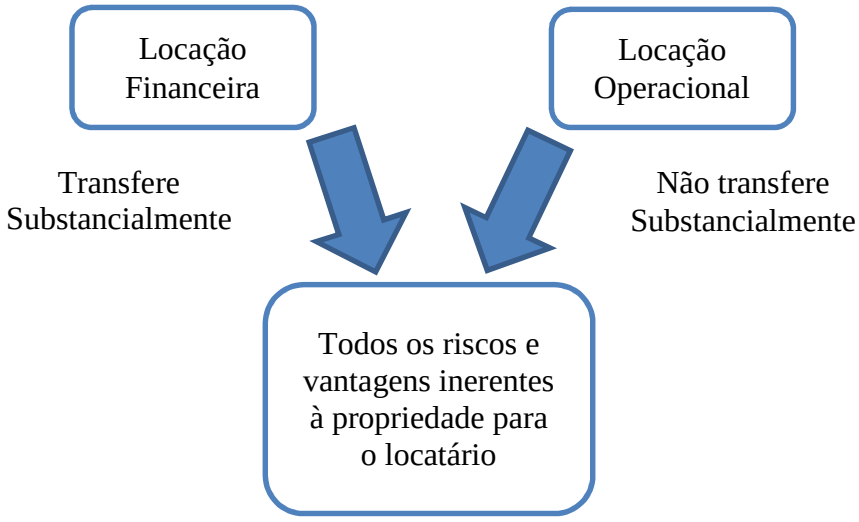
Consideram-se locações operacionais os casos em que a propriedade do ativo se transfere no final da locação para o locatário mediante um pagamento variável igual ao seu justo valor no momento da transferência, ou se existirem rendas contingentes, ou seja variáveis em função de fatores associados ao ativo ou outros.

1.3.2 Locações Operacionais

Este tipo de locação é definido de forma residual, isto é, não sendo financeira a locação é operacional, sendo que neste caso as quantias são relevadas em gasto do período. Uma locação operacional não transfere substancialmente os riscos e as vantagens da propriedade para o locatário: um elemento significativo do risco deve, portanto, permanecer com o locador ou uma terceira parte, diferente do locatário. Consequentemente, uma locação operacional é normalmente efetuada por um período de tempo substancialmente menor do que o período de vida útil do ativo em causa. O locador perspetiva a recuperação de uma proporção significativa do seu investimento, quer através dos rendimentos gerados pela futura venda do ativo, quer por uma posterior locação.

Em síntese podem existir dois tipos de locação: a locação financeira e a locação operacional em função dos riscos e vantagens inerentes à propriedade. Cada contrato de locação deverá ser analisado com base nos pressupostos que se apresentam de seguida, de modo a que a classificação da locação como financeira ou operacional seja clara para ambos os outorgantes. Nem sempre as características dos contratos reúnem todas as condições que definem o tipo de locação, pelo que é necessário analisar todas as cláusulas exaustivamente, de modo a excluir todas as possibilidades. Assim a classificação de uma locação como financeira ou operacional depende da substância da transação e não da forma do contrato.

Figura 1.3.3 – Diferença entre Locação Financeira e Operacional



Fonte: Sistema de Normalização Contabilística – Teoria e Prática. Vida Económica

1.3.3 O caso particular dos Terrenos e edifícios

Em geral o tratamento para as locações deste tipo de ativos é idêntico ao tratamento de locações de outros ativos. A norma estabelece, contudo, que uma locação de terrenos e edifícios seja analisada consoante cada uma das suas partes, terrenos e edifícios, com cada item a ser tratado independentemente, a não ser que esteja definido que a posse de ambos os ativos é transferida para o locatário no fim do contrato, caso em que a locação claramente é financeira.

No que respeita aos terrenos, e devido à sua característica essencial que é a de possuírem uma vida económica indefinida, são sempre considerados como locação operacional, a não ser que a posse, no fim do contrato, seja transferida para o locatário, único caso em que a locação de um terreno é classificada como financeira.

1.4 Contabilização das Locações

1.4.1 Contabilização de uma locação financeira

O locatário regista uma locação financeira como um ativo e como um passivo por uma quantia igual à menor das seguintes:

a) Justo valor do ativo locado à data de início da locação; ou

b) O valor presente dos pagamentos mínimos da locação.

Os custos diretos inicialmente suportados pelo locatário são capitalizáveis na quantia registada do ativo. O valor presente deve ser calculado utilizando, se determinável, a taxa de juro implícita na locação; caso contrário, deve ser usada a taxa incremental de financiamento do locatário. O prazo da locação a utilizar no cálculo do valor presente é o prazo fixado, não cancelável da locação, adicionado do prazo para o qual o locatário tem a opção de continuar a locar o ativo, com mais pagamentos ou não, sendo razoavelmente certo, no início da locação, que o locatário vai exercer a opção de prolongar a locação. Caso no âmbito de uma locação financeira o locatário pague rendas contingentes, estas são consideradas gasto no período em que são incorridas.

Figura 1.4.1 Contabilização de uma Locação Financeira

Ativo Fixo Tangível		Passivo - Locadora	
Quantia da locação			Quantia da locação

1.4.2 Contabilização de uma locação operacional

O tratamento contabilístico de uma locação operacional é relativamente simples – o gasto com a renda deve ser considerado em resultados assim que os pagamentos são efetuados ou devidos. A norma estabelece que o gasto com a renda deve ser reconhecido numa base sistemática e linear, que seja representativa dos benefícios obtidos pelo utilizador do ativo, mesmo que os pagamentos sejam efetuados numa base distinta.

Neste caso não há reconhecimento de qualquer ativo locado, pois a substância da locação é de mero aluguer/arrendamento, i.e. não há evidência que permita concluir que o locatário obterá benefícios económicos futuros do ativo para além do período do contrato. Em muitos casos, os pagamentos da locação são efetuados mensalmente por quantias constantes, i.e. pagamentos iguais por cada um dos períodos durante o prazo da locação, e o reconhecimento da renda como um gasto será igualmente efetuado numa base linear (*straight-line basis*). No entanto, mesmo que os pagamentos da locação não sejam constantes ao longo do contrato, sendo crescentes ou decrescentes, o gasto com a locação operacional deverá ser reconhecido numa base constante a não ser que uma outra base seja mais consistente com a utilização física do ativo objeto de locação operacional. Em tais circunstâncias haverá a necessidade de criar um ativo – gastos a reconhecer –, no caso do pagamento de rendas se apresentar superior ao gasto reconhecido; ou um passivo – credores por acréscimos de gastos – no caso do pagamento das rendas se apresentar inferior ao gasto reconhecido.

Figura 1.4.2 Contabilização de uma Locação Operacional

Gasto		**Passivo - Locadora / Caixa e equivalentes**	
Renda e juros			Renda e juros

1.5 Locações nas Demonstrações Financeiras

1.5.1 Locações financeiras nas DF de locatários

Os locatários devem reconhecer no início do prazo ativos e passivos por quantias iguais ao justo valor da propriedade locada ou, se inferior, ao valor presente dos pagamentos mínimos da locação, cada um determinado no início da locação. Uma locação financeira dá origem a um gasto de depreciação relativo ao ativo depreciável assim como a um gasto financeiro em cada período contabilístico. A política de depreciação para os ativos locados deve ser consistente com a dos ativos depreciáveis e a depreciação calculada nas bases estabelecidas na NCRF 6 – ativos Intangíveis e NCRF 7 – Ativos Fixos Tangíveis. Se não houver segurança razoável da compra do ativo no fim do contrato, o período de depreciação é o menor entre o prazo da locação e a sua vida útil.

1.5.1.1 Locações financeiras nas DF dos locadores

As locações financeiras dão origem, no balanço do locador, a uma conta a receber por um valor igual ao seu investimento líquido na locação. Os pagamentos da locação a receber são tratados pelo locador como reembolso de capital e rendimento financeiro para reembolsar e recompensar o locador pelo seu investimento.

1.5.2 Locações operacionais nas DF de locatários

Os pagamentos de uma locação operacional devem ser reconhecidos como um gasto. A norma estabelece que o gasto com a renda deve ser reconhecido numa base

sistemática e linear, que seja representativa dos benefícios obtidos pelo utilizador do ativo, mesmo que os pagamentos sejam efetuados numa base distinta. Neste caso não há reconhecimento de qualquer ativo locado, pois a substância da locação é de mero aluguer/arrendamento, isto é, não há evidência que permita concluir que o locatário obterá benefícios económicos futuros do ativo para além do período do contrato.

Em muitos casos, os pagamentos da locação são efetuados mensalmente por quantias constantes, isto é pagamentos iguais por cada um dos períodos durante o prazo da locação, e o reconhecimento da renda como um gasto será igualmente efetuado numa base linear "(straight-line basis)"

1.5.2.1 Locações operacionais nas DF de locadores

Os locadores devem apresentar no seu balanço os bens sujeitos a locação operacional, de acordo com a natureza do ativo. A receita com as rendas deve ser reconhecida pelo método da linha reta sobre o prazo da locação, a menos que outra base sistemática seja mais representativa do padrão temporal no qual o uso dos benefícios derivados do ativo locado seja diminuído. A depreciação dos bens deverá ser efetuada numa base consistente com a política de depreciação seguida para bens similares.

Figura 1.5 - Resumo da contabilização das locações financeiras e operacionais por parte do locatário e do locador

Tipos		Balanço	Demonstração Resultados
Locação Financeira	Locatário	●Ativo	●Gastos Financeiros
		●Obrigação da locação	●Gastos de depreciação
		●Depreciação acumulada	
		●Redução da obrigação da locação	
	Locador	●Contas a receber	●Redução das contas a receber
		●Rendimentos Financeiros	
Locação Operacional	Locatário	●Não aplicável	● Gastos - Rendas
	Locador	●Ativo	●Rendimentos - Rendas
		●Depreciação acumulada	●Gastos de depreciação

1.6 Divulgações nas demonstrações financeiras de locadores

1.6.1 Os locadores devem fazer as seguintes divulgações para locações financeiras:

– A quantia líquida em Balanço de cada categoria de ativo locado;

– As quantias totais dos futuros pagamentos mínimos da locação à data do balanço, e o seu valor presente, a pagar a um ano, entre 1 e 5 anos e há mais de 5 anos;

– As rendas contingentes reconhecidas como gasto no período;

– No caso de se sublocar o ativo, as quantias que se espera sejam recebidas; e

– Descrição dos mais importantes contratos de locação explicitando as suas cláusulas relacionadas com cálculo das rendas contingentes, com opções de renovação ou compra e eventuais restrições impostas pelos menos.

1.6.2 Os locadores devem fazer as seguintes divulgações relativas a locações operacionais:

- Os futuros pagamentos mínimos da locação sob locações operacionais não canceláveis no agregado e para cada um dos períodos seguintes:

a) Não mais de um ano;
b) Mais de um ano e não mais de cinco anos;
c) Mais de cinco anos;

- O total das rendas contingentes reconhecidas como rendimento durante o período;
- Uma descrição global dos acordos de locação do locador.

Os requisitos de divulgação segundo a NCRF 6 - Ativos Intangíveis, NCRF 7 - Ativos Fixos Tangíveis, NCRF 11 - Propriedades de Investimento, NCRF 12 - Imparidade de Ativos e NCRF 17 - Agricultura, aplicam-se a locadores por ativos segundo locações operacionais.

1.7 Transações de venda seguida de locação

Segundo Lourenço, M. (2010), uma transação de venda seguida de locação, designada na versão anglo-saxónica das normas internacionais de contabilidade e

na literatura como sale *lease back transaction*, e que vulgarmente se designa apenas de *lease back*, ocorre quando o proprietário de um ativo (o vendedor do ativo, que simultaneamente se torna locatário) vende o ativo e imediatamente, sobre o mesmo, ou sobre parte do mesmo, realiza um contrato de locação com o novo proprietário do ativo (o comprador do ativo, que simultaneamente se torna locador). Uma operação deste género consubstancia duas transações distintas:

a) Uma venda de um ativo e

b) Um contrato de locação pelo qual o vendedor do ativo adquire o direito de o utilizar.

O tratamento contabilístico depende do facto do *lease back* resultar numa locação financeira ou numa locação operacional.

1.7.1 Leaseback resulta numa locação financeira

Se o *lease back* resultar numa locação financeira, a diferença entre a quantia recebida da locadora (comprador do ativo) e a quantia contabilística do ativo antes da locação, portanto o ganho (a mais valia) ou a perda (menos valia), não é imediatamente reconhecida no resultado do período, sendo então diferida e amortizada durante o prazo da locação.

Este procedimento visa alisar o resultado da venda, pois em rigor está-se perante uma operação cujo motivo é o financiamento, e não propriamente a venda, em substância, do ativo.

1.7.2 Leaseback resulta numa locação operacional

Se o *lease back* resultar numa locação operacional, e for claro que a transação é estabelecida pelo justo valor, qualquer lucro ou perda deve ser imediatamente reconhecido.

Se o preço de venda estiver abaixo do justo valor, qualquer lucro ou perda deve ser imediatamente reconhecido, a menos que a perda esteja compensada por pagamentos futuros da locação abaixo do preço de mercado. Neste caso tal lucro ou perda deve ser diferido e amortizado na proporção dos pagamentos da locação durante o período pelo qual se espera que o ativo seja usado. Se o preço de venda estiver acima do justo valor, o excesso sobre o justo valor deve ser diferido e amortizado durante o período pelo qual se espera que o ativo seja usado.

Há uns anos, com a evolução do mercado financeiro, surgiu uma nova figura de *leasing*: o *lease back*, que se pode considerar uma variante do leasing, porque se trata de uma venda seguida de locação. Neste caso, o fornecedor do bem é a própria entidade que o vende ao banco para obter liquidez financeira. Ou seja, o objetivo já não é renovar ou inovar o processo produtivo das empresas mas obter um financiamento bancário utilizando a abertura de uma linha de crédito bancário. Assim, não se trata de um investimento, mas apenas de obter um financiamento junto do banco, usando uma figura que o banco tem enquadrado.

O *lease back* não é processado no mercado como um autêntico leasing financeiro, mas como um empréstimo, pelo que também se justifica que a sua contabilização não siga a respetiva regra do leasing financeiro, mas de um empréstimo. O *lease back* é considerado como se fosse um pretexto de financiamento, então a sua contabilização também deve ser a de um financiamento. De facto se historicamente a contabilização do *leasing* financeiro evoluiu de mera renda para um registo como ativo próprio, também se justifica atualmente que se percorra o caminho inverso: deixar de ser ativo, para ser um empréstimo, em consonância com a evolução deste tipo de *leasing* no mercado.

Podemos sistematizar o tratamento contabilístico do *leaseback* da seguinte forma:

<table>
<tr><th>Resultado do Leaseback</th><th colspan="2">Ganho (Mais valia)</th><th colspan="2">Perda (Menos valia)</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Locação Financeira</td><td colspan="4">Operação Realizada</td></tr>
<tr><td>Ao justo valor</td><td>Por quantia diferente do justo valor</td><td>Ao justo valor</td><td>Por quantia diferente do justo valor</td></tr>
<tr><td colspan="4">É irrelevante se a operação foi efectuada ao justo valor, ou por quantia distinta,</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Locação Operacional</td><td colspan="4">Operação Realizada</td></tr>
<tr><td>Ao justo valor</td><td>Por quantia diferente do justo valor</td><td>Ao justo valor</td><td>Por quantia diferente do justo valor</td></tr>
<tr><td>O ganho é reconhecido de imediato.</td><td>Adotado o critério do diferimento do resultado pelo período de utilização do ativo locado</td><td>A perda é reconhecida de imediato.</td><td>A perda é reconhecida de imediato (existindo contudo uma exceção *)</td></tr>
<tr><td colspan="5">*- Caso a perda esteja compensada por pagamentos futuros da locação abaixo do preço de mercado.</td></tr>
</table>

Fonte: Sérgio Pontes (2009)

Os requisitos de divulgação para locatários e locadores são os mesmos apresentados anteriormente. A descrição exigida dos acordos significativos de locação conduz à divulgação de cláusulas únicas ou invulgares do acordo ou cláusulas das transações de venda seguida de locação.

CONCLUSÃO

O objetivo desta Norma é o de prescrever, para locatários e locadores, as políticas contabilísticas e divulgações apropriadas a aplicar em relação a locações. A classificação de locações adotada nesta Norma baseia-se na extensão até à qual os riscos e vantagens inerentes à propriedade de um ativo locado permanecem no locador ou no locatário. Uma locação é classificada como uma locação financeira se ela transferir substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade. Uma locação é classificada como uma locação operacional se ela não transferir substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade.

Locações nas demonstrações financeiras de locatários

Locações Financeiras

No começo do prazo de locação, os locatários devem reconhecer as locações financeiras como ativos e passivos nos seus balanços por quantias iguais ao justo valor da propriedade locada ou, se inferior, ao valor presente dos pagamentos mínimos da locação, cada um determinado no início da locação. A taxa de desconto a usar no cálculo do valor presente dos pagamentos mínimos da locação é a taxa de juro implícita na locação, se for praticável determinar essa taxa; se não for, deve ser usada a taxa incremental de financiamento do locatário. Quaisquer custos diretos iniciais do locatário são adicionados à quantia reconhecida como ativo. Os pagamentos mínimos da locação devem ser repartidos entre o encargo financeiro e a redução do passivo pendente. O encargo financeiro deve ser imputado a cada período durante o prazo da locação de forma a produzir uma taxa de juro periódica constante sobre o saldo remanescente do passivo. As rendas contingentes devem ser debitadas como gastos nos períodos em que foram incorridas. Uma locação financeira dá origem a um gasto de depreciação relativo a ativos depreciáveis, assim como um gasto financeiro para cada período contabilístico. A política de depreciação para os ativos locados depreciáveis deve ser consistente com a dos ativos depreciáveis que se possuam e a depreciação reconhecida deve ser calculada de acordo com a IAS 16 Ativos Fixos Tangíveis e a IAS 38 Ativos Intangíveis. Se não houver certeza razoável de que o locatário virá a obter a propriedade no fim do

prazo da locação, o ativo deve ser totalmente depreciado durante o prazo da locação ou da sua vida útil, o que for mais curto.

Locações operacionais

Os pagamentos da locação segundo uma locação operacional devem ser reconhecidos como um gasto numa base de linha recta durante o prazo da locação salvo se uma outra base sistemática for mais representativa do modelo temporal do benefício do utente.

Locações nas demonstrações financeiras de locadores

Locações Financeiras

Os locadores devem reconhecer os ativos detidos segundo uma locação financeira nos seus balanços e apresentá-los como uma conta a receber por uma quantia igual ao investimento líquido na locação. O reconhecimento do rendimento financeiro deve basear-se num modelo que reflita uma taxa de retorno periódica constante sobre o investimento líquido do locador na locação financeira. Os locadores fabricantes ou negociantes devem reconhecer lucros ou prejuízos de venda no período, de acordo com a política seguida pela entidade para vendas sem condições especiais. Se forem fixadas taxas de juro artificialmente baixas, o lucro de venda deve ser restrito ao que se aplicaria se uma taxa de juro do mercado fosse debitada. Os custos incorridos pelos locadores fabricantes ou negociantes em ligação com a negociação e aceitação de uma locação devem ser reconhecidos como um gasto quando o lucro da venda for reconhecido.

Locações Operacionais

Os locadores devem apresentar os ativos sujeitos a locações operacionais nos seus balanços de acordo com a natureza do ativo. A política de depreciação para ativos locados depreciáveis deve ser consistente com a política de depreciação normal do locador para ativos semelhantes, e a depreciação deve ser calculada de acordo com a IAS 16 e a IAS 38. O rendimento de locação proveniente de locações operacionais deve ser reconhecido no rendimento numa base de linha recta durante o prazo da locação, salvo se outra base sistemática for mais representativa do modelo temporal em que o benefício do uso do ativo locado seja diminuído.

Transações de venda e relocação

Uma transação de venda e relocação envolve a venda de um ativo e a relocação do mesmo ativo. O pagamento da locação e o preço de venda são geralmente

interdependentes por serem negociados como um pacote. O tratamento contabilístico de uma transação de venda e relocação depende do tipo de locação envolvido.

Gomes, J., Pires, J. (2010): "SNC – Sistema de Normalização Contabilística – Teoria e Prática". Vida Económica;

Pontes, S. (2009): "SNC – Passivos Correntes e Não Correntes". Ordem dos Técnicos Oficiais de contas;

Rodrigues, Ana Maria (2014): "SNC – Sistema de Normalização Contabilística". 2ª Edição – Almedina