

# Leasing

CEC

## Locação

- Locação: é um acordo pelo qual o locador transmite ao locatário, em troca de um pagamento ou série de pagamentos, o direito de usar um activo por um período de tempo acordado.

## Locação

- Característica qualitativa da Substância sobre a forma;
  - Normalmente, numa locação, a propriedade do bem permanece no locador contudo o locatário reconhece o bem nas suas demonstrações financeiras como se lhe pertencesse
- Normativo legal:
  - A IAS 17 – Locações.
  - A NCRF 9 – Locações;

## Locação

- **Locador** – Quem cede o bem (móvel ou imóvel) para utilização. É o proprietário inicial do bem, na prática é a empresa leasing.
- **Locatário** – Quem utiliza o bem, pagando uma renda, sabendo que no final terá a opção de o adquirir. Será o proprietário final do bem, se exercer a opção de compra. Na prática é o cliente.

## NCRF 9

### **Âmbito de aplicação**

- contratos que estipulem a transferência de direito de utilização de determinados activos, excepto para:
  - exploração ou uso de minérios, petróleo, gás natural e recursos similares não regeneráveis;
  - licenciamentos para itens tais como fitas cinematográficas, registos de vídeo, peças de teatro, manuscritos, patentes e direitos de autor.

## NCRF 9

### **Excluem-se do âmbito da norma, ao nível da mensuração dos activos:**

- propriedade detida por locatários que seja contabilizada como propriedade de investimento (NCRF 11 - Propriedades de Investimento);
- activos biológicos detidos por locatários segundo locações financeira (NCRF 17 - Agricultura);
- activos biológicos proporcionados por locadores segundo locações operacionais (NCRF 17 - Agricultura).

## NCRF 9

- A classificação de locações adoptada nesta Norma baseia-se na extensão até à qual os riscos e vantagens inerentes à propriedade de um activo locado permanecem no locador ou no locatário.

**Locação financeira:** o locatário transfere substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse de um activo.

- O título de propriedade pode ou não ser eventualmente transferido.

**Locação operacional:** Toda e qualquer locação que não seja uma locação financeira.

## Conceitos-chave da NCRF 9

**Início do prazo da locação :** Data a partir da qual o locatário passa a poder exercer o seu direito a usar o activo.

**Início de locação:** Data mais antiga entre a celebração do contrato e a assumpção do compromisso entre as partes dos principais dados do contrato. Nesta data é classificada a locação como locação operacional ou locação financeira.

- **É a data do reconhecimento inicial da locação**
  - i.é. O reconhecimento dos activos, passivos, rendimentos e gastos, conforme aplicável.
- A locação financeira de bens móveis não pode ser celebrada por prazo superior a 30 anos
- Não havendo estipulação de prazo, considera-se de 18 meses ou de 7 anos, consoante se trate de bens móveis ou de bens imóveis.

## Conceitos-chave da NCRF 9

- **Investimento líquido:** investimento bruto na locação descontado à taxa de juro implícita na locação.
- **Taxa de juro implícita:** taxa de desconto que, no início da locação, faz com que o valor presente agregado de pagamentos mínimos da locação e valor residual não garantido = justo valor do activo locado + quaisquer custos directos iniciais do locador (§4 a 6):

## Conceitos-chave da NCRF 9

- **Valor Residual** – Valor a pagar pelo bem no final do contrato, caso o locatário deseje tornar-se proprietário do bem.
  - **Findo o contrato e caso o locatário não exerça a opção de compra, o locador pode dispor do bem livremente.**
    - valor residual da coisa locada pode atingir valores próximos de 50% do seu valor total (DL n.º 30/2008, de 25/02)

## Conceitos-chave da NCRF 9

- **Valor residual garantido:**
  - **No caso do Locatário:** a parte do valor residual que seja garantida pelo locatário ou por uma parte relacionada com o locatário.
  - **No caso do Locador:** a parte do valor residual que seja garantida pelo locatário ou por um terceiro não relacionado com o locador que seja financeiramente capaz de satisfazer as obrigações cobertas pela garantia.
- **Valor residual não garantido:** Parte do valor residual do activo locado, cuja realização pelo locador não esteja assegurada ou esteja unicamente garantida por uma parte relacionada com o locador.

## Locação Financeira

Uma locação é considerada financeira quando à data do início da operações verificar uma das seguintes condições (NCRF 9, §10):

- (a) - Haja acordo de transferência da propriedade no final do prazo da locação;
- (b) - Exista uma opção de compra a um preço que se espera seja inferior ao justo valor do bem à data do início da locação e de tal modo que, à data do início da locação, seja quase certo que a opção venha a ser exercida;
- (c) - O prazo da locação abranja a maior parte da vida útil do bem, mesmo que a propriedade venha a ser transferida;
- (d) - À data do início da locação o valor actual dos pagamentos da locação seja igual ou superior ao justo valor do bem;
- (e) - Os activos locados sejam de elevada especificidade para a actividade do locatário.

## Locação Financeira

Existem, ainda, outros factos que indiciam a presença de locação financeira (NCRF 9, §11):

Possibilidade de cancelamento

- O locatário pode cancelar a locação, sendo as perdas do locador suportadas pelo locatário;
- Os ganhos e perdas derivados da flutuação do valor residual são do locatário;
- Possibilidade de se praticar uma segunda renda de valor inferior à do mercado (no caso do locatário poder continuar a locação por um segundo período).

## Locação Financeira

### •No contracto é definido:

- o montante de uma prestação periódica;
- o período de vigência da cedência;
- o valor do bem no final do contrato (valor residual).

### •No final do contrato, o locatário poderá optar por:

- aquisição do bem pelo valor residual;
- celebração de novo contrato;
- devolução do bem.



•Existe a transferência do risco económico associado à detenção do bem para o locatário.

# Locação Financeira

## Locação Financeira

O bem encontra-se registado nas DFs do Locatário



2010/2011

15

# Locação Financeira

## VANTAGENS

- Forma única de obter o uso do equipamento mais adequado;
- Fonte de financiamento (alarga a capacidade de endividamento);
  - permite ultrapassar certas dificuldades de concessão de crédito bancário às pequenas e médias empresas;
- representa um financiamento integral (até 100% do preço de aquisição);
- Dispensa um investimento inicial significativo;
- Factor de actualização tecnológica e de acréscimo de produtividade;
- Facilidade de planeamento financeiro e gestão previsional mais segura.
  - possibilita o estabelecimento de planos de pagamento adaptados às necessidades do locatário financeiro, mediante desenhos ou esquemas operativos "feitos à medida" (flexibilidade);
- normalmente apresenta taxas de juro efectivas (TAEG) inferiores às do crédito bancário;
- evita a prestação de garantias reais, não acarretando os custos a estas relativas.

2010/2011

16

## Locação Financeira

### DESVANTAGENS

- Custos relativos à eventual resolução do contrato;
- Valor das garantias;
- não fornece o direito de propriedade do bem, durante o período contratual, ao locatário financeiro, limitando a possibilidade de dele dispor antes do final do prazo;
- as despesas associadas à celebração do contrato de locação financeira são elevadas (comissões, imposto de selo, valor referente ao seguro do bem locado, etc.);
- na locação financeira de bens imóveis não se aplica o regime de crédito bonificado, daí que, em se visando o uso particular do bem locado, esteja direccionada principalmente para uma classe etária mais jovem, com rendimentos um pouco acima da média;
- os efeitos fiscais da locação financeira são em tudo idênticos aos efeitos do financiamento bancário, por força do princípio contabilístico da prevalência da substância sobre a forma, de acordo com o qual as operações devem ser contabilizadas atendendo à sua substância e à realidade financeira e não apenas à sua forma legal

## Tripla opção - compra

- transferir a **posse do activo** para o locatário no fim do prazo da locação;
- O locatário tem a **opção de comprar o activo por um preço** que se espera que seja **suficientemente mais baixo** do que o justo valor à data em que a opção se torne exercível tal que, no começo da locação, seja razoavelmente certo que a opção será exercida;

## Como se processa?

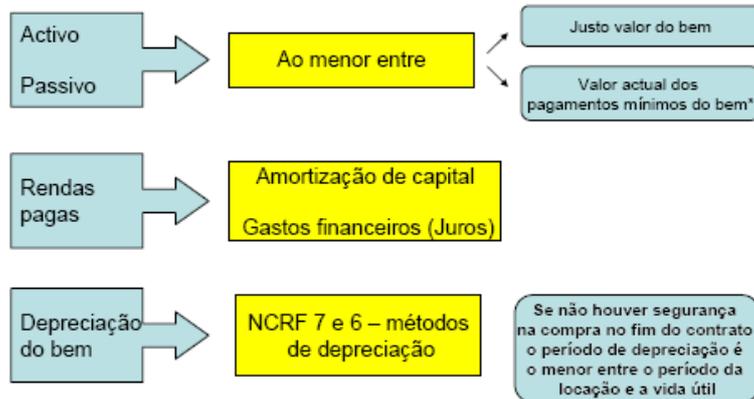
- Habitualmente, o contrato de locação financeira desencadear-se-á por um contacto estabelecido entre o futuro locatário financeiro e o fornecedor, em que aquele escolhe o bem que poderá vir a ser objecto do contrato de locação financeira e negocia preliminarmente as condições da sua aquisição por um locador financeiro;
- nesta hipótese, o legislador entende que o interessado age por sua conta e risco, não podendo o locador financeiro ser responsabilizado, pelo fornecedor ou pelo próprio interessado, por prejuízos eventuais decorrentes da não conclusão do contrato (cf. o artigo 22º do Decreto-Lei n.º 149/95).

## Como se processa?

- Depois de ter chegado a acordo nessa negociação preliminar com o fornecedor, o futuro utilizador dirige-se à SLF ou ao banco, apresentando uma proposta contratual em que deve indicar o fornecedor, o bem e as suas características, os prazos de entrega e demais cláusulas do contrato de locação financeira.
- Aceite a proposta, a SLF ou o banco e o futuro utilizador celebram o contrato de locação financeira, precisando nas respectivas cláusulas as obrigações de um e de outro.
- Formalizado o contrato, proceder-se-á normalmente à aquisição do bem, sendo que é o locador financeiro que contrata com o fornecedor, ainda que muitas vezes, não o faça pessoalmente mas antes se faça representar pelo próprio locatário financeiro.

# Contabilização nas DF's

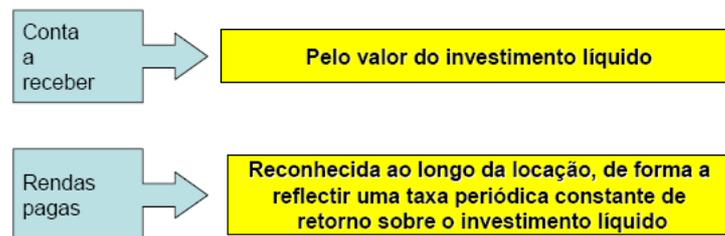
## Contabilização das locações financeiras nos locatários (§20 a 29)



\* - são os pagamentos durante o prazo de locação que o locatário faça excluindo a renda contingente, custos relativos a serviços e impostos

# Contabilização nas DF's

## Contabilização das locações financeiras nos locadores (§32 a 41)



Para os locadores em substância ocorreu um empréstimo que dá origem a uma conta a receber e uma receita financeira correspondendo ao valor das rendas recebidas

## Locações Financeiras

### DFs dos Locatários

- No começo do prazo de locação, os locatários devem reconhecer as locações financeiras como activos 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.

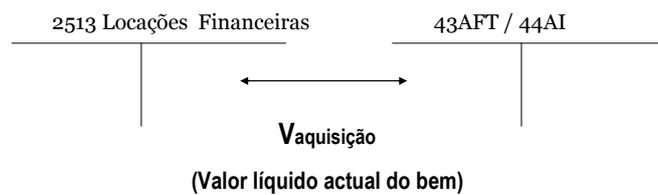
## Leasing nas DFs dos Locatários

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 directos iniciais do locatário são adicionados à quantia reconhecida como activo.
- Uma locação financeira dá origem a um gasto de depreciação relativo a activos depreciáveis, assim como um gasto financeiro para cada período contabilístico

# Locatário

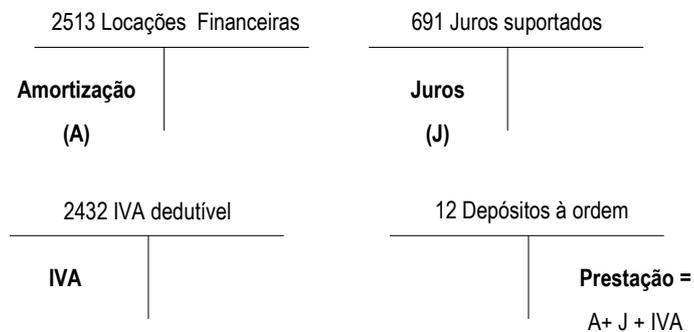
- Realização do contracto



PRINCÍPIO DA SUBSTÂNCIA  
SOBRE A FORMA

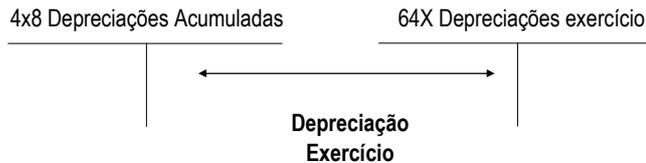
# Locação

- Pagamento de Renda (há registo de IVA)



## Locação

- Depreciações do exercício



## DFs dos Locatários

- A política de depreciação para os activos locados depreciáveis deve ser consistente com a dos activos depreciáveis que se possuam e a depreciação reconhecida deve ser calculada de acordo com a IAS 16 *Activos Fixos Tangíveis* e a IAS 38 *Activos Intangíveis*.
- Se não houver certeza razoável de que o locatário virá a obter a propriedade no fim do prazo da locação, o activo deve ser totalmente depreciado durante o prazo da locação ou da sua vida útil, o que for mais curto.

## Tripla Opção

- Aquisição do bem pelo valor residual

|                           |           |                       |
|---------------------------|-----------|-----------------------|
| 2513 Locações Financeiras |           |                       |
|                           | VResidual |                       |
| 2432 IVA dedutível        |           | 12 Depósitos à ordem  |
| IVA                       |           | VResidual<br>+<br>IVA |

## Tripla Opção

- Devolução do bem

|                           |           |           |                                   |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------------------------------|
| 2513 Locações Financeiras |           | 438/448   |                                   |
|                           | VResidual |           | Dep.<br>acumuladas                |
| 43/44                     |           | 6871/7871 |                                   |
| Vaq.                      |           | Vaq.      | Dep. Acumuladas<br>+<br>VResidual |
|                           |           | - Valia   | ou + Valia                        |

# Locações Financeiras

## DFs dos Locadores

- Os locadores devem reconhecer os activos 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 reflecta uma taxa de retorno periódica constante sobre o investimento líquido do locador na locação financeira.

# Leasing

## Conceito de *Leasing* Operacional

- Consiste na cedência temporária de utilização de um bem para um terceiro mediante o pagamento de uma renda ou aluguer. Além da renda/aluguer a sociedade que cede o bem pode obter outros proveitos associados a esta cedência ao prestar serviços associados, como manutenção.
- Em regra não está prevista a cedência do bem no final do contrato. Excepcionalmente, contém a tripla opção (aquisição, devolução ou novo contrato); mas o valor residual e o montante das novas prestações não são conhecidos no momento de contratação inicial.
- Não existe a transferência de risco económico para a sociedade que recebe o bem.

# Leasing

## Leasing Operacional

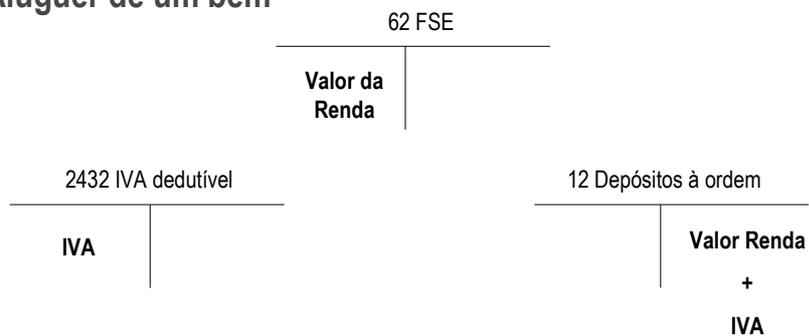


2010/2011

33  
33

# Locações Operacionais

## Aluguer de um bem



- ALD: registo na 6261 Rendas e Alugueres, pelo montante total da prestação, sobre o qual incide IVA (2432 se dedutível). Atenção à especialização do exercício.

2010/2011

34

## Locações Operacionais

### Nas DFs dos Locadores

- Os locadores devem apresentar os activos sujeitos a locações operacionais nos seus balanços de acordo com a natureza do activo.
- A política de depreciação para activos locados depreciáveis deve ser consistente com a política de depreciação normal do locador para activos 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 activo locado seja diminuído.

## Locações operacionais

### DFs dos Locatários

- 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 Operacionais

- 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.

## Transacções de venda e relocação

- Uma transacção de venda e relocação envolve a venda de um activo e a relocação do mesmo activo.
- O pagamento da locação e o preço de venda são geralmente interdependentes por serem negociados como um pacote.
- O tratamento contabilístico de uma transacção de venda e relocação depende do tipo de locação envolvido.

## Comparações

| Locação Operacional   | Locação financeira   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contrato de locação de <b>curta</b> duração em que locador cede <b>temporariamente</b> ao locatário bem duradouro, mediante o pagamento de uma <b>renda/aluguer</b>.</li> <li>• Contrato, em regra, não prevê a transferência de propriedade no final.</li> <li>• Excepcionalmente, prevê a tripla opção. Valor residual e novas prestações sujeitas a novo contrato.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contrato de locação em que os contratantes <b>conhecem</b> previamente a <b>duração</b>, as <b>prestações</b> pecuniárias e o valor do bem no final do contrato (<b>valor residual</b>).</li> <li>• O locatário, no final do contrato, opta entre as <b>3 opções</b> possíveis (compra, novo contrato, devolução).</li> </ul> |

2010/2011

39

## Comparações

| Locação Operacional  | Locação Financeiro  |
|--|---|
| Contrato revogável, em qualquer momento pela simples vontade do locatário, sendo a sua vigência em regra menor que a vida útil do bem. | Contrato irrevogável no período inicial (vida útil do bem) ou revogável com penalização para o locatário. |
| A locadora pode ser, eventualmente, uma empresa industrial.  | Locadora é sempre uma sociedade de <i>leasing</i> .   |
| Locatário é geralmente obrigado a recorrer ao locador para prestação de serviços de conservação, contabilidade e auditoria.            | Não existem serviços associados.  |

2010/2011

40

## Comparações

| Locação Operacional  | Locação Financeiro   |
|--|--|
| Vocacionado para bens estandardizados de elevada incorporação tecnológica.   | Abrange quaisquer meios de produção.   |
| Não tem cariz financeiro, pois riscos e vantagens de propriedade jurídica não são transferidos na totalidade para terceiros. | Cariz financeiro – locador é intermediário entre o fornecedor do bem e o locatário, que tem risco de depreciação e obsolescência.<br>A retenção da propriedade do bem visa apenas garantir o cumprimento do contrato por parte do locatário. |

## Lease Back

- Venda por uma entidade do seu equipamento/edifício a uma sociedade de *leasing*, que de imediato o arrenda ou aluga ao vendedor, ao qual é reconhecida a opção de compra, a exercer no fim do período de locação.
- Os bens cedidos não chegam a sair da empresa, mas a propriedade jurídica do bem modifica-se.
- Permite a entrada de capitais frescos.
- O tratamento contabilístico dependerá do tipo de locação envolvido.

## Questões V ou F?

1. Quando uma empresa tem um leasing operacional para a sua sede deve registar esse activo a valor zero no Balanço  
- V
2. Quando uma empresa regista um leasing operacional, os gastos de depreciação são registados pelo locatário  
- F
3. Quando uma empresa tem um leasing operacional, o registo em Diário deve ser feito aquando da assinatura do leasing  
- F

## Questões V ou F?

4. Leasing Operacionais são exemplos de operações fora de balanço  
- V
5. Empresas com leasing operacional têm um maior retorno dos activos (ROA)  
- V
6. Empresas com leasing operacional protegem os ganhos futuros  
- F

## Questões V ou F?

7. O valor residual garante a protecção dos locadores perante usos abusivos do activo por parte dos locatários.

- V

8. Os gestores preferem que o leasing seja tratado como um passivo

- F

## Questões de Escolha Múltipla

1. Aquando do registo de um Leasing Operacional, qual das contas seguintes é registada pelo gasto na DR?

(a) Gastos de depreciação

(b) Gastos de amortização

(c) Gastos de rendas

(d) Gastos com leasing operacionais

## Questões de Escolha Múltipla

2. Qual a afirmação incorrecta acerca de valor residual:

- (a) Protegem os locadores contra usos abusivos do activo
- (b) Protegem os locatários contra usos abusivos do activo
- (c) Protegem os locadores contra mudanças tecnológicas adversas
- (d) Protegem os locadores de mudanças adversas das condições de mercado

## Questões de Escolha Múltipla

1. A NCRF 9 prescreve:

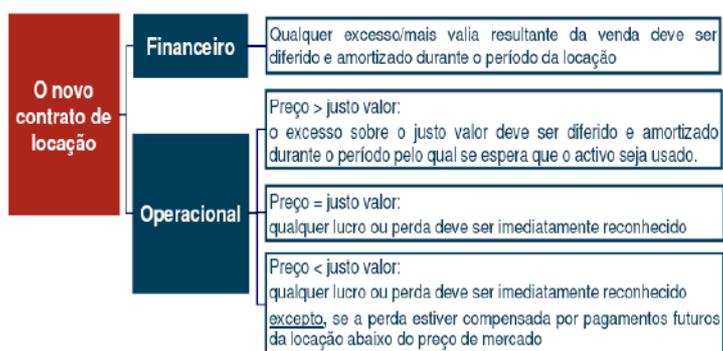
- (a) Para locadores e locatários as políticas e divulgações aplicáveis às locações
- (b) Apenas para os locatários as políticas e divulgações aplicáveis às locações
- (c) Para locadores e locatários as políticas e divulgações aplicáveis apenas às locações financeiras
- (d) Apenas para os locadores as políticas e divulgações aplicáveis às locações

## Questões de Escolha Múltipla

2. Identifique a mais correcta em relação à locação financeira

- (a) O risco de deprecimento, deterioração ou obsolescência do activo por conta do locatário
- (b) O risco de deprecimento, deterioração ou obsolescência do activo por conta do locador
- (c) O risco de deprecimento, deterioração ou obsolescência do activo por conta do locatário e do locador
- (d) Nenhuma das anteriores

### Tratamento contabilístico



Se o justo valor for menor do que a quantia escriturada do activo deve ser imediatamente reconhecido uma perda igual a essa diferença