

*Leasing*

**Capítulo 9**

# Estrutura da apresentação

1. Normas aplicáveis
2. Conceito de locação
3. Classificação das locações
4. Locações financeiras
5. Locações operacionais
6. Vendas e *leaseback*



# **1. Normas aplicáveis**

# Normas contabilísticas



Portugal

- NCRF  
9



Internacional

- IAS  
17
- IFRS  
16



## **2. Conceito de locação**

# Locação

Locação é 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.

# Locação

- \* Tipos de locação:
  - \* Locação financeira;
  - \* Locação operacional.

# Locação financeira

É um contrato de financiamento, através do qual o locador (sociedade de *Leasing*), por contrapartida de uma série de pagamentos transfere para o locatário (utilizador) o direito à utilização de um determinado bem (adquirido ou construído por indicações do locatário), por um período de tempo acordado, podendo o locatário adquiri-lo, num prazo convencionado mediante o pagamento de um preço determinado nos termos do contrato.

# Locação financeira

No final do contrato, o locatário pode:

- \* Exercer o direito (opção de compra) e adquirir o immobilizado;
- \* Celebrar novo contrato; ou
- \* Devolver o bem ao locador.

# Locação financeira



# Locação operacional

Locação que não seja de considerar como financeira, não existindo, em substância a transferência para o locatário de todos os riscos e vantagens inerentes à posse de um determinado ativo.



## **3. Classificação das locações**

# Classificação

- \* Classificação baseada na extensão em que os riscos e retornos relativos à propriedade do ativo em regime de locação recaem sobre o locador ou sobre o locatário:
  - \* Locação financeira;
  - \* Locação operacional.

# Classificação

- \* *Locação financeira*: locação em que o locador transfere substancialmente todos os riscos e retornos inerentes à posse de um ativo. O título de propriedade pode ou não ser eventualmente transferido;
- \* *Locação operacional*: locação que não seja de considerar como financeira.

# Classificação

- \* Exemplos de situações que normalmente originam a classificação das locações como financeiras:
  - \* O locatário transfere a propriedade do ativo para o locatário, no final do contrato de locação;
  - \* O locatário tem a opção de adquirir o ativo a um preço que se espera seja suficientemente inferior ao justo valor do bem à data do exercício da opção e de tal forma que, à data de início da locação, seja razoavelmente certo o exercício da opção;

# Classificação

- \* Exemplos de situações que normalmente originam a classificação das locações como financeiras:
- \* O prazo da locação abranja a maior parte da vida útil do bem, mesmo que a propriedade não seja transferida;
- \* À data de início da locação, o valor presente dos pagamentos mínimos da locação seja igual ou superior ao justo do valor do bem em regime de locação;

# Classificação

- \* Exemplos de situações que normalmente originam a classificação das locações como financeiras:
- \* Os bens em regime de locação sejam de tal especificidade que apenas o locatário os possa utilizar, sem que neles sejam efectuadas modificações importantes.

# Classificação

- \* Indicadores de situações que, individualmente ou em combinação, podem originar a classificação das locações como financeiras:
- \* Se o locatário puder cancelar a locação, as despesas do locador relacionadas com o cancelamento são suportadas pelo locatário;
- \* Os ganhos e as perdas resultantes das variações do justo valor do valor residual são suportados pelo locatário; e,

# Classificação

- \* Indicadores de situações que, individualmente ou em combinação, podem originar a classificação das locações como financeiras:
- \* O locatário tem a possibilidade de continuar com a locação por um segundo período, a uma renda substancialmente inferior à do mercado.

# Classificação

- \* A classificação da locação é feita no início do contrato;
- \* Se em qualquer momento, o locador e o locatário acordarem em alterar as condições do contrato de tal forma que resultasse numa classificação diferente do contrato, o acordo revisto deve ser considerado um novo acordo desde a data de alteração até ao termo do contrato.

# Classificação

- \* Não dão origem a uma nova classificação as seguintes situações:
  - \* Renovação do contrato;
  - \* Alteração das estimativas (Ex: vida económica, valor residual).



## **4. Locações financeiras**

# DF do locatário

- \* Reconhecimento como ativos e passivos;
- \* Pelo justo valor do bem à data de início do contrato ou, se menor, pelo valor atual dos pagamentos:
  - \* A taxa de desconto é a taxa de juro implícita no contrato, se for possível determiná-la. Caso contrário, deve utilizar-se a taxa incremental de empréstimo do locatário;
  - \* Os custos identificados como diretamente atribuíveis ao contrato devem ser incluídos no valor do ativo.

# DF do locatário

- \* Reconhecimento do pagamento das rendas como um gasto financeiro e diminuição do passivo;
- \* Distribuição do gasto financeiro pelos períodos de modo a garantir-se uma taxa de juro periódica constante.

# DF do locatário

- \* O bem em regime de locação financeira fica sujeito a amortização, segundo as mesmas políticas adoptadas para os restantes ativos amortizáveis;
- \* Caso não exista certeza razoável acerca da obtenção da propriedade do bem por parte do locatário no termo do contrato, o ativo deve estar totalmente amortizado no menor dos prazos entre o termo do contrato e a vida útil do bem.



# 5. Locações operacionais

# DF do locatário

- \* Os pagamentos de locação operacional devem ser reconhecidos como gastos na DR, de forma constante ao longo da vida do contrato, a não ser que outra base sistemática seja mais representativa.



## **6. Vendas e *leaseback***

# Vendas e *leaseback*

- \* O fornecedor do bem vende à locadora um determinado bem;
- \* Simultaneamente, o fornecedor do bem celebra com a sociedade de locação um contrato de locação;
- \* Geralmente, o preço de venda e as rendas a serem pagas são interdependentes porque são negociados em conjunto.

# Vendas e *leaseback*

- \* Se uma venda seguida de locação resultar numa locação financeira:
- \* O excesso do preço de venda sobre a quantia escriturada não deve ser reconhecido de imediato em resultados, mas deve ser diferido e imputado a resultados numa base sistemática durante o período de locação.

# Vendas e *leaseback*

- \* Se uma venda seguida de locação resultar numa locação operacional e se:
  - \* O preço de venda coincidir com o justo valor:
  - \* O ganho ou a perda deve ser reconhecido de imediato em resultados;

# Vendas e *leaseback*

- \* Se uma venda seguida de locação resultar numa locação operacional e se:
  - \* O preço de venda for inferior ao justo valor:
  - \* O ganho ou a perda deve ser reconhecido de imediato em resultados, a não ser que a perda seja compensada por futuras rendas abaixo do preço de mercado (diferir e amortizar durante o período de uso do ativo);

# Vendas e *leaseback*

- \* Se uma venda seguida de locação resultar numa locação operacional e se:
  - \* O preço de venda for superior ao justo valor:
    - \* O excesso sobre o justo valor deve ser diferido e imputado numa base sistemática durante o período de uso do ativo.

**Fim do Capítulo 9**