

Locações

Capítulo 8

Estrutura da apresentação

1. Normas aplicáveis
2. Locações (normas nacionais)
 - i. Conceito de locação
 - ii. Classificação das locações
 - iii. Locações financeiras
 - iv. Locações operacionais
 - v. Vendas e *leaseback*

Estrutura da apresentação

3. Locações (normas internacionais)
 - i. Identificação de uma locação
 - ii. Tratamento contabilístico por parte dos locatários



1. Normas aplicáveis

Normas contabilísticas



Portugal

- NCRF
9

5



Internacional

- IFRS
16



2. Locações (normas nacionais)

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

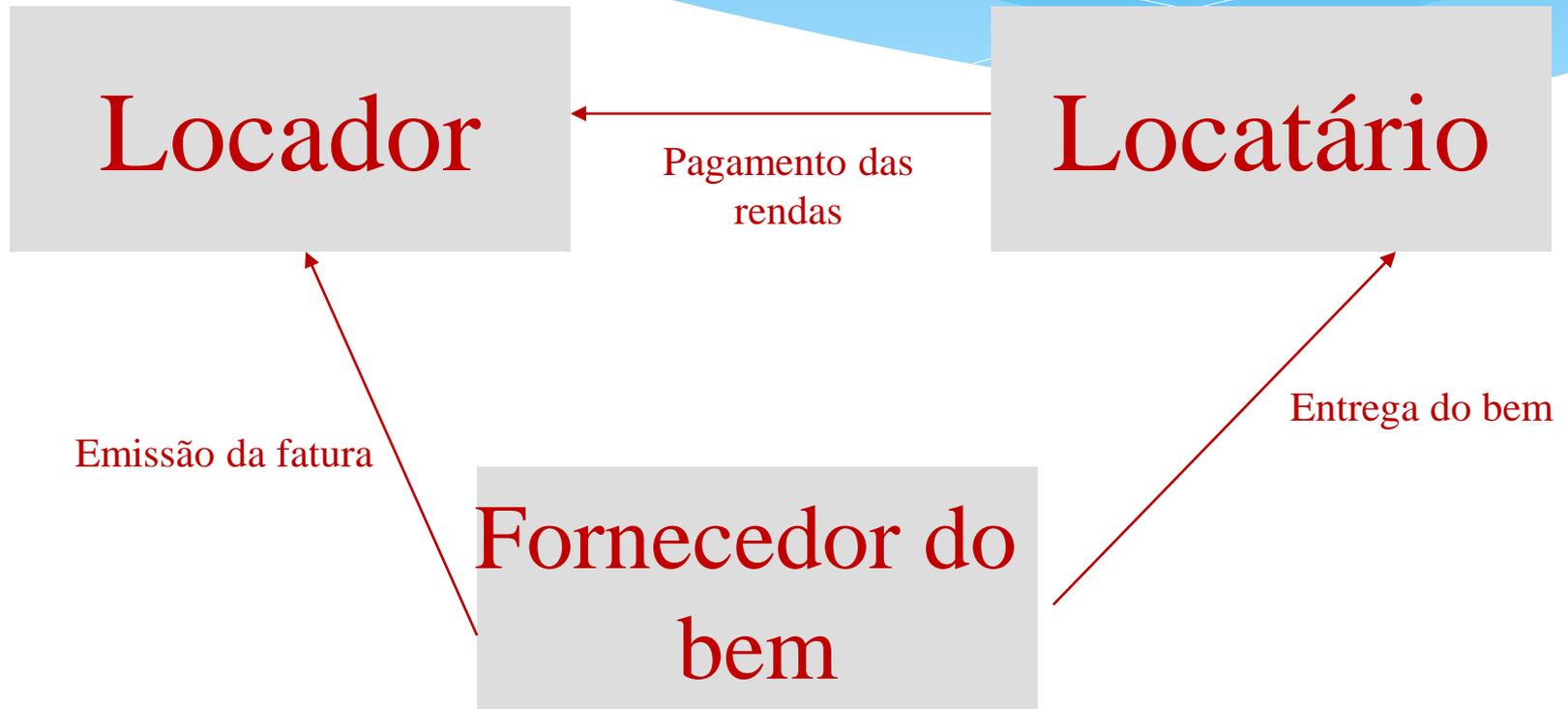
É um contrato de financiamento, através do qual o locador (sociedade de *Leasing*), por contrapartida de uma série de pagamentos transfere para o locatário (utilizador) o direito à utilização de um determinado bem (adquirido ou construído por indicações do locatário), por um período de tempo acordado, 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 imobilizado;
- * 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.

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).

Locação financeira

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.

Locação financeira

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.

Locação financeira

DF do locatário

- * O bem em regime de locação financeira fica sujeito a depreciação, segundo as mesmas políticas adotadas 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.

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.



3. Locações (norma internacionais)

Identificação de uma locação

Identificação feita no início do contrato

A data mais cedo entre: a data do acordo de locação e data de compromisso entre as partes com os principais termos e condições do contrato

Identificação de uma locação

A entidade avalia se o contrato é ou contém uma locação

O contrato contempla o direito de controlar o uso de um ativo identificável durante um período de tempo em contrapartida de um montante.

Identificação de uma locação

Ativo identificável

Pode ser explicitamente ou implicitamente identificado no contrato

Identificação de uma locação

Controlar ativo identificável durante o período de uso

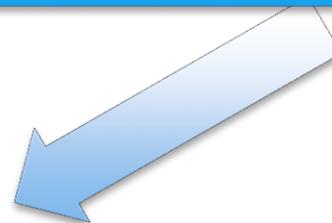
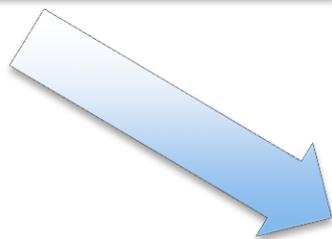
Direito de obter substancialmente todos os benefícios económicos do uso do ativo identificável
Direito de dirigir o uso do ativo identificável

Identificação de uma locação

Dirigir como e para que objetivo o ativo é usado

Decisões relevantes sobre como e para que objetivo o ativo é usado estão predeterminadas e o cliente tem o direito de operar o ativo ou o cliente desenhou o ativo

Direito de dirigir o uso do ativo identificável



Identificação de uma locação

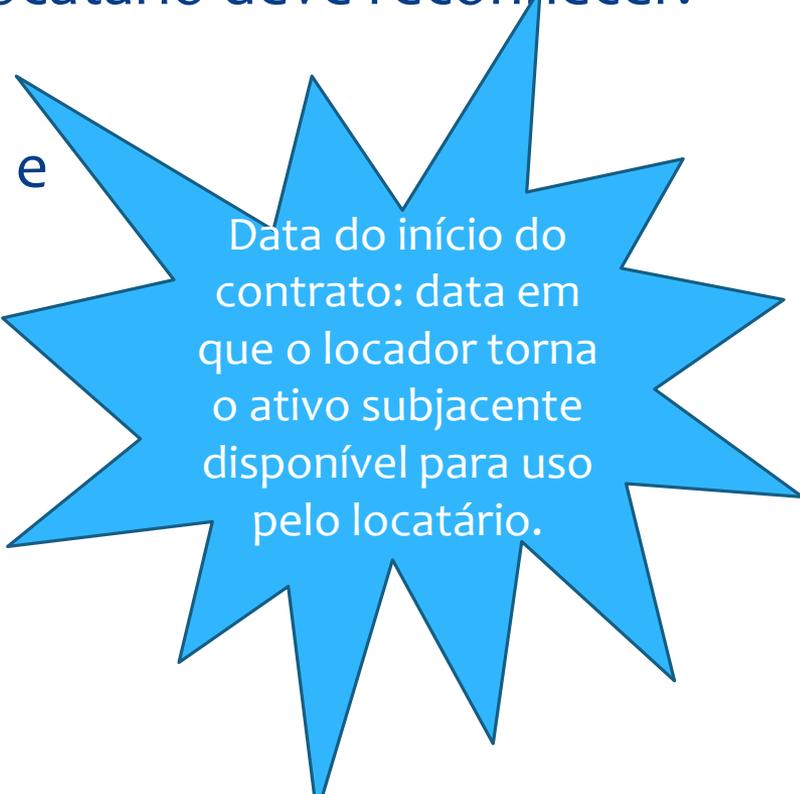
Controlar ativo identificável

Se não existe o direito substantivo do locador de substituir o ativo por um ativo alternativo durante o prazo da locação

Tem a capacidade prática de substituir o ativo e beneficia economicamente do exercício do direito de substituição

Locatário - Reconhecimento

- * Na data de início do contrato, o locatário deve reconhecer:
- * O ativo relativo ao direito de uso; e
- * O passivo da locação.



Data do início do contrato: data em que o locador torna o ativo subjacente disponível para uso pelo locatário.

Locatário - Mensuração

- * Mensuração inicial do ativo relativo ao direito de uso:
- * -Pelo custo:
 - * Valor da mensuração inicial do passivo da locação
 - * Pagamento da locação feito na ou antes da data de início da locação menos os incentivos da locação;
 - * Custos diretos iniciais incorridos pelo locatário;
 - * Estimativa dos custos de desmantelamento e remoção do ativo (exceto inventários produzidos);
 - * Incentivos da locação recebidos.

Locatário - Mensuração

- * Mensuração inicial do passivo da locação:
- * Pelo valor atual dos pagamentos da locação não liquidados na data de início do contrato. A taxa de desconto deve ser a taxa implícita na locação (se facilmente determinável) ou taxa de financiamento incremental.
 - Pagamentos fixos – Incentivos
 - Pagamentos variáveis
 - Pagamentos devido ao valor residual de garantias
 - Preço de exercício da OC se razoavelmente certo o exercício da opção
 - Penalidade por terminar a locação

Locatário - Mensuração

- * Mensuração subsequente do ativo relativo ao direito de uso:
- * Modelo do custo, exceto se aplicar o modelo do JV para as propriedades de investimento (obrigatório) ou o modelo de revalorização para os ativos fixos tangíveis (por opção).

Locatário - Mensuração

* Mensuração subsequente do ativo relativo ao direito de uso:

* -Modelo do custo: **IAS 16, vida útil ou período da locação**

* $\text{Custo} - \text{Depreciação acumulada} - \text{Perdas por imparidade acumulada} \pm \text{Ajustamento pela remensuração do passivo da locação}$

Modificação das locações ou pagamentos “em substância” fixos

IAS 36

Locatário - Mensuração

Taxa de desconto x valor do passivo da locação

- * Mensuração subsequente do passivo da locação (custo amortizado):
- * Aumentando o valor contabilístico para refletir o juro do passivo da locação;
- * Reduzindo o valor contabilístico para refletir os pagamentos da locação efetuados;
- * Remensurando o valor contabilístico para refletir modificações das locações ou pagamento “em substância” fixos.

Locatário - Apresentação

- * NA DPF ou nas Notas:
 - * Apresentar o ativo relativo ao direito de uso separadamente dos outros ativos (se na DPF não apresentar separadamente, incluir na mesma linha caso tivessem sido adquiridos).
 - * Apresentar o passivo da locação separadamente de outros passivos

Locatário - Apresentação

- * NA DRI:

- * O gasto com juros deve ser apresentado separadamente (como gasto financeiro) da depreciação do ativo.

Locatário - Apresentação

- * NA DFC:
 - * Pagamento do passivo da locação – Atividades de financiamento
 - * Pagamento dos juros do passivo da locação – Atividades de financiamento ou operacionais (IAS 7)
 - * Pagamentos de locação de curto prazo, pagamentos de locação de baixo valor ou pagamentos variáveis não incluídos na mensuração do passivo da locação – Atividades operacionais.

Fim do Capítulo 8