

Locações

Capítulo 8

Estrutura da apresentação

1. Normas aplicáveis
2. Locações (normas nacionais)
3. Locações (normas internacionais)



1. Normas aplicáveis

Normas contabilísticas



Portugal

- NCRF
9



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.

- * Tipos de locação:
 - * 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.

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 e diminuição do passivo;
- * Distribuição do gasto pelos períodos de modo a garantir-se uma taxa de juro periódica constante;
- * O bem em regime de locação financeira fica sujeito a depreciação, segundo as mesmas políticas adotadas para os restantes ativos depreciáveis.

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

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

Locatário - Reconhecimento

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

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).
- * Mensuração subsequente do passivo da locação (custo amortizado).

Fim do Capítulo 8