

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

# 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.

# Locação

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

# 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 efetuadas 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.

# 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.

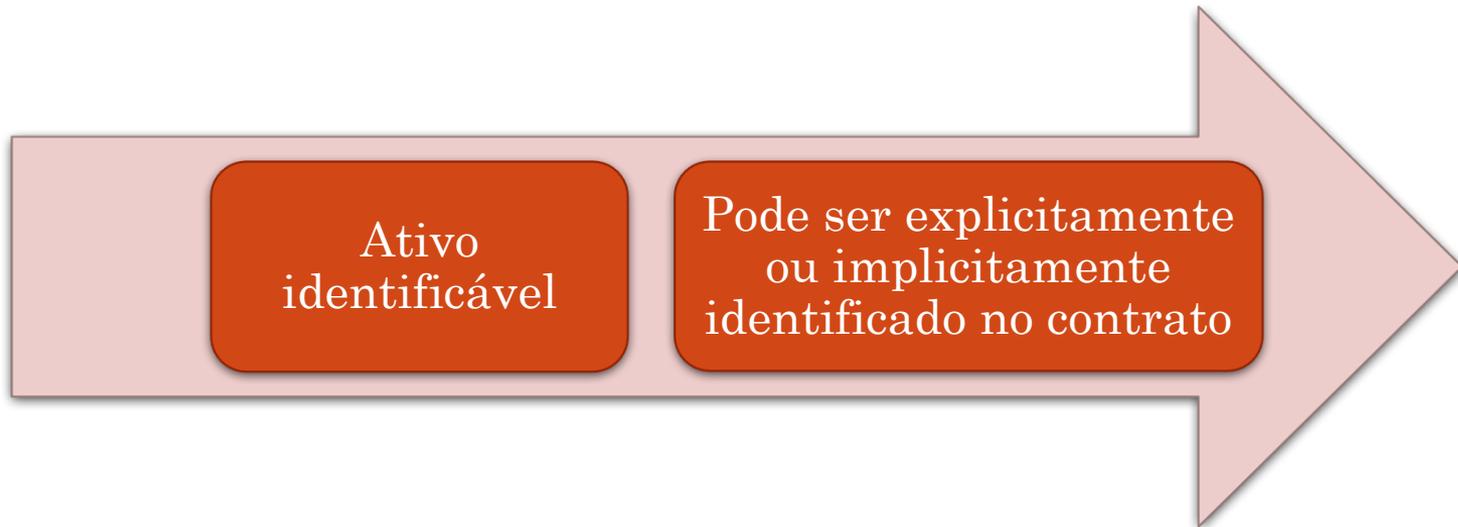
### **3. Locações (norma internacionais)**

# Identificação de uma locação

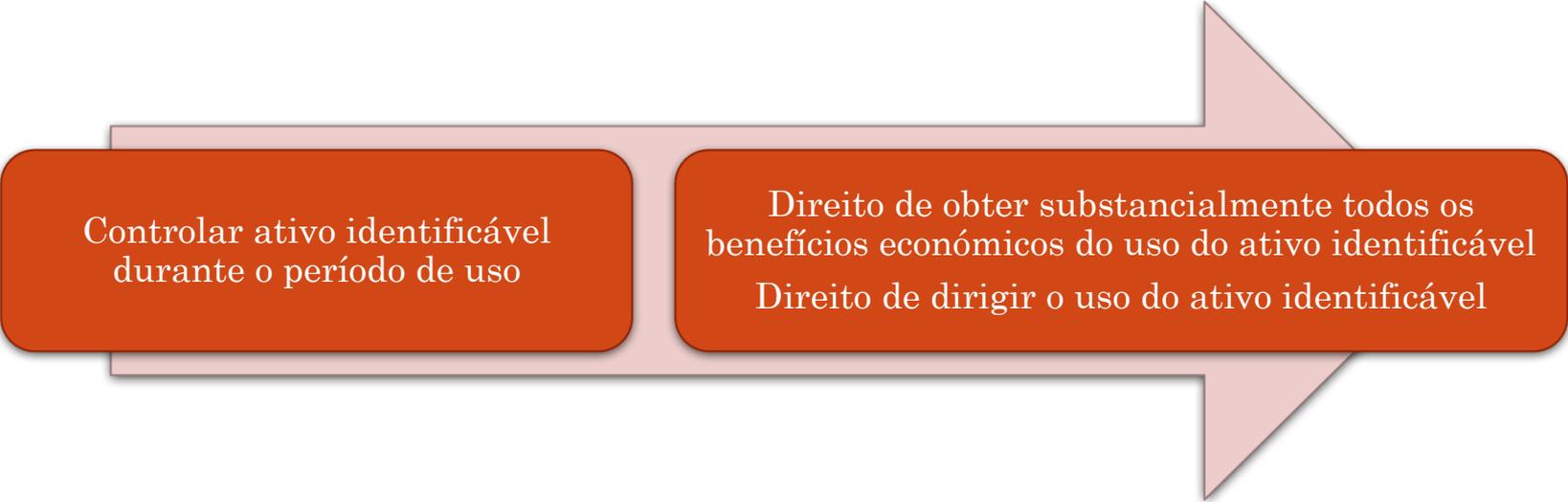
A entidade avalia se o contrato é ou contém uma locação

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



# Identificação de uma locação

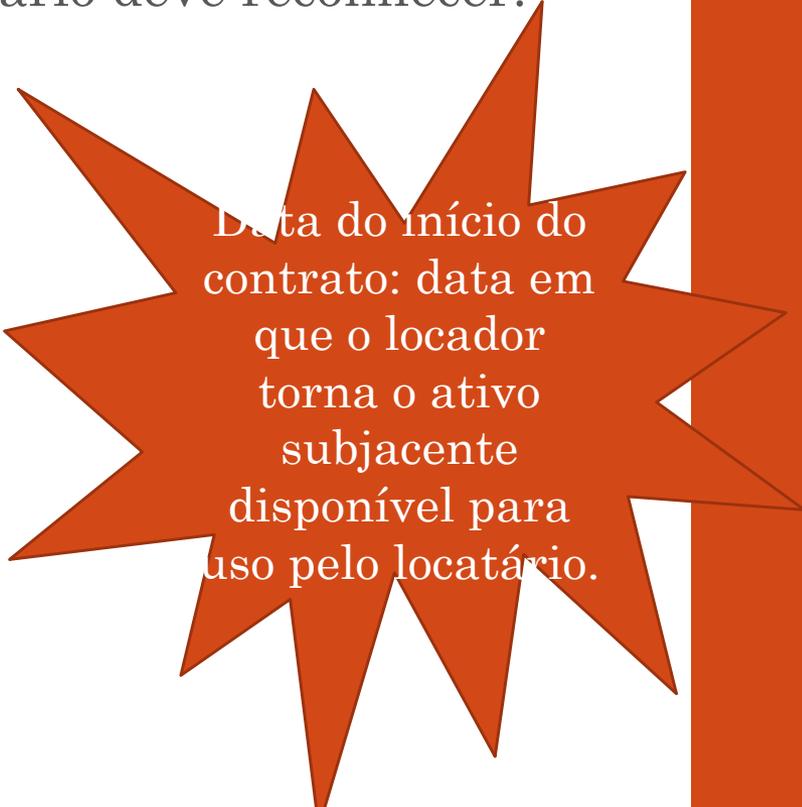


Controlar ativo identificável durante o período de uso

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.



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**

**IAS 36**

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

**Modificação das locações ou pagamentos “em substância” fixos**

# 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**