

REGULAMENTO (CE) N.º 636/2009 DA COMISSÃO

de 22 de Julho de 2009

que altera o Regulamento (CE) n.º 1126/2008, que adopta determinadas normas internacionais de contabilidade nos termos do Regulamento (CE) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, no que diz respeito à Interpretação 15 do *International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC)

(Texto relevante para efeitos do EEE)

A COMISSÃO DAS COMUNIDADES EUROPEIAS,

Tendo em conta o Tratado que institui a Comunidade Europeia,

Tendo em conta o Regulamento (CE) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de Julho de 2002, relativo à aplicação das normas internacionais de contabilidade⁽¹⁾, e, nomeadamente, o n.º 1 do artigo 3.º,

Considerando o seguinte:

- (1) Com base no Regulamento (CE) n.º 1126/2008 da Comissão⁽²⁾, foram adoptadas determinadas normas internacionais e interpretações vigentes em 15 de Outubro de 2008.
- (2) Em 3 de Julho de 2008, o *International Financial Reporting Interpretations Committee* — IFRIC (Comité de interpretação das normas internacionais de relato financeiro) publicou a Interpretação IFRIC 15 *Acordos para a Construção de Imóveis*, designada seguidamente «IFRIC 15», que consiste numa interpretação que proporciona clarificações e orientações sobre o momento em que o réditto da construção de imóveis deve ser reconhecido nas contas, em especial se os acordos de construção forem abrangidos pelo âmbito da IAS 11 Contratos de Construção ou da IAS 18 Réditto.
- (3) O processo de consulta do *Technical Expert Group* — TEG (Grupo de peritos técnicos) do *European Financial Reporting Advisory Group* — EFRAG (Grupo consultivo europeu para a informação financeira) confirmou que a IFRIC 15 satisfaz os critérios técnicos de adopção estabelecidos no n.º 2 do artigo 3.º do Regulamento (CE) n.º 1606/2002. Em conformidade com a Decisão 2006/505/CE da Comissão, de 14 de Julho de 2006, que institui um grupo

consultivo para as normas de contabilidade com a missão de dar parecer à Comissão sobre a objectividade e imparcialidade dos pareceres do EFRAG⁽³⁾, este grupo consultivo analisou o parecer formulado pelo EFRAG que propunha a adopção e informou a Comissão de que o considerava objectivo e equilibrado.

- (4) O Regulamento (CE) n.º 1126/2008 deve, portanto, ser alterado em conformidade.
- (5) As medidas previstas no presente regulamento estão em conformidade com o parecer do Comité de Regulamentação Contabilística,

ADOPTOU O PRESENTE REGULAMENTO:

Artigo 1.º

A Interpretação 15 do *International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC) *Acordos para a Construção de Imóveis* é inserida no anexo do Regulamento (CE) n.º 1126/2008, tal como consta no anexo do presente regulamento.

Artigo 2.º

As empresas aplicam a IFRIC 15, tal como consta no anexo do presente regulamento, o mais tardar a partir da data de início do seu primeiro exercício posterior a 31 de Dezembro de 2009.

Artigo 3.º

O presente regulamento entra em vigor no terceiro dia seguinte ao da sua publicação no *Jornal Oficial da União Europeia*.

O presente regulamento é obrigatório em todos os seus elementos e directamente aplicável em todos os Estados-Membros.

Feito em Bruxelas, em 22 de Julho de 2009.

Pela Comissão
Charlie McCREEVY
Membro da Comissão

⁽¹⁾ JO L 243 de 11.9.2002, p. 1.
⁽²⁾ JO L 320 de 29.11.2008, p. 1.

⁽³⁾ JO L 199 de 21.7.2006, p. 33.

ANEXO

NORMAS INTERNACIONAIS DE CONTABILIDADE

IFRIC 15	Interpretação IFRIC 15 <i>Acordos para a Construção de Imóveis</i>
----------	--------------------------------------------------------------------

INTERPRETAÇÃO IFRIC 15***Acordos para a Construção de Imóveis***

REFERÊNCIAS

- IAS 1 *Apresentação de Demonstrações Financeiras* (tal como revista em 2007)
- IAS 8 *Políticas Contabilísticas, Alterações nas Estimativas Contabilísticas e Erros*
- IAS 11 *Contratos de Construção*
- IAS 18 *Rédito*
- IAS 37 *Provisões, Passivos Contingentes e Activos Contingentes*
- IFRIC 12 *Acordos de Concessão de Serviços*
- IFRIC 13 *Programas de Fidelidade do Cliente*

ANTECEDENTES

- 1 No sector imobiliário, as entidades que empreendem a construção de imóveis, directamente ou através de subempreiteiros, podem celebrar acordos com um ou mais compradores antes da conclusão da construção. Esses acordos assumem diversas formas.
- 2 Por exemplo, as entidades que empreendem a construção de imóveis residenciais podem começar a comercializar unidades individuais (apartamentos ou moradias) em «off plan», p. ex., com a construção ainda em curso ou até mesmo antes de ter começado. Cada comprador celebra um acordo com a entidade para adquirir uma determinada unidade quando estiver pronta para ser habitada. Tipicamente, o comprador paga um depósito à entidade, o qual é reembolsável apenas se a entidade não entregar a unidade concluída em conformidade com os termos contratados. O saldo do preço de compra é normalmente pago à entidade apenas no momento da conclusão do contrato, quando o comprador obtém a posse da unidade.
- 3 As entidades que empreendem a construção de imóveis comerciais ou industriais podem celebrar um acordo com um único comprador. O comprador pode ter de fazer pagamentos progressivos entre o momento do acordo inicial e a conclusão do contrato. A construção pode realizar-se em terreno que o comprador possua ou arrende antes do início da construção.

ÂMBITO

- 4 Esta Interpretação aplica-se à contabilização de réditos e gastos associados de entidades que empreendem a construção de imóveis directamente ou através de subempreiteiros.
- 5 Os acordos no âmbito desta Interpretação são acordos para a construção de imóveis. Além da construção de imóveis, estes acordos podem incluir a entrega ou prestação de outros bens ou serviços.

QUESTÕES

- 6 A presente Interpretação aborda duas questões:
 - a) O acordo está dentro do âmbito da IAS 11 ou da IAS 18?
 - b) Quando é que o rédito proveniente da construção de imóveis deve ser reconhecido?

CONSENSO

- 7 A seguinte discussão parte do princípio de que a entidade analisou previamente o acordo para a construção de imóveis e outros eventuais acordos relacionados e que concluiu que não vai manter nem um envolvimento de gestão continuado na medida geralmente associada à propriedade nem o controlo efectivo dos imóveis construídos numa medida que impedisse o reconhecimento de uma parte ou da totalidade da retribuição como rédito. Se o reconhecimento de uma parte da retribuição como rédito for impedido, a seguinte discussão aplica-se apenas à parte do acordo cujo rédito será reconhecido.

- 8 Num único acordo, uma entidade pode contratar a entrega de bens ou a prestação de serviços além da construção de imóveis (por exemplo, a venda de terreno ou a prestação de serviços de gestão de propriedade). Em conformidade com o parágrafo 13 da IAS 18, este tipo de acordo pode ter de ser dividido em componentes separadamente identificáveis, incluindo um para a construção de imóveis. O justo valor da retribuição total recebida ou a receber relativamente ao acordo deve ser imputado a cada componente. Se forem identificados componentes separados, a entidade aplica os parágrafos 10-12 desta Interpretação ao componente da construção de imóveis por forma a determinar se esse componente está dentro do âmbito da IAS 11 ou da IAS 18. Os critérios de segmentação da IAS 11 aplicam-se então a qualquer componente do acordo que esteja determinado como sendo um contrato de construção.
- 9 A seguinte discussão refere-se a um acordo para a construção de imóveis, mas também se aplica a um componente para a construção de imóveis identificado num acordo que inclui outros componentes.

Determinar se o acordo está dentro do âmbito da IAS 11 ou da IAS 18

- 10 Determinar se um acordo para a construção de imóveis está dentro do âmbito da IAS 11 ou da IAS 18 depende dos termos do acordo e de todos os factos e circunstâncias envolventes. Esta determinação exige o julgamento de cada acordo.
- 11 A IAS 11 aplica-se quando o acordo cumpre a definição de contrato de construção estabelecida no parágrafo 3 da IAS 11: «um contrato especificamente negociado para a construção de um activo ou de uma combinação de activos ...». Um acordo para a construção de imóveis cumpre a definição de contrato de construção quando o comprador consegue especificar os principais elementos estruturais da concepção do imóvel antes do início da construção e/ou especificar as principais alterações estruturais quando a construção estiver em curso (independentemente de ele exercer ou não essa capacidade). Quando se aplicar a IAS 11, o contrato de construção também inclui quaisquer contratos ou componentes para a prestação de serviços que estejam directamente relacionados com a construção dos imóveis em conformidade com o parágrafo 5(a) da IAS 11 e o parágrafo 4 da IAS 18.
- 12 Por contraste, um acordo para a construção de imóveis em que os compradores têm apenas capacidade limitada para influenciar a concepção dos imóveis, por exemplo, para seleccionar uma concepção de entre uma selecção de opções especificada pela entidade ou para especificar apenas pequenas variações na concepção básica, é um contrato para a venda de bens dentro do âmbito da IAS 18.

Contabilizar o rédito proveniente da construção de imóveis

O acordo é um contrato de construção

- 13 Quando o acordo estiver dentro do âmbito da IAS 11 e for possível estimar fiavelmente o seu desfecho, a entidade deve reconhecer o rédito por referência à fase de acabamento da actividade do contrato em conformidade com a IAS 11.
- 14 O acordo poderá não cumprir a definição de contrato de construção e, portanto, estar dentro do âmbito da IAS 18. Neste caso, a entidade deve determinar se o acordo é para a prestação de serviços ou para a venda de bens.

O acordo é um acordo para a prestação de serviços

- 15 Se a entidade não tiver de comprar e fornecer materiais de construção, o acordo poderá ser apenas um acordo para a prestação de serviços em conformidade com a IAS 18. Neste caso, se os critérios do parágrafo 20 da IAS 18 forem satisfeitos, a IAS 18 exige que o rédito seja reconhecido por referência à fase de acabamento da transacção usando o método da percentagem de acabamento. Os requisitos da IAS 11 são geralmente aplicáveis ao reconhecimento do rédito e gastos associados deste tipo de transacção (parágrafo 21 da IAS 18).

O acordo é um acordo para a venda de bens

- 16 Se a entidade tiver de prestar serviços em conjunto com o fornecimento de materiais de construção para poder desempenhar a sua obrigação contratual de entregar o imóvel ao comprador, o acordo é um acordo para a venda de bens e aplicam-se os critérios para o reconhecimento do rédito estabelecidos no parágrafo 14 da IAS 18.
- 17 A entidade pode transferir para o comprador o controlo e os riscos e vantagens significativos da propriedade da obra em curso no seu estado actual à medida que a construção vai progredindo. Neste caso, se todos os critérios do parágrafo 14 da IAS 18 forem satisfeitos continuamente e à medida que a construção vai progredindo, a entidade deve reconhecer o rédito por referência à fase de acabamento usando o método da percentagem de acabamento. Os requisitos da IAS 11 são geralmente aplicáveis ao reconhecimento do rédito e gastos associados deste tipo de transacção.

- 18 A entidade poderá transferir para o comprador o controlo e os riscos e vantagens significativos da propriedade do imóvel na sua totalidade e num único momento (por exemplo, no momento da conclusão, no momento da entrega ou após a entrega). Neste caso, a entidade deve reconhecer o rédito apenas quando todos os critérios do parágrafo 14 da IAS 18 forem satisfeitos.
- 19 Quando a entidade tiver de realizar mais obras no imóvel já entregue ao comprador, ela deve reconhecer um passivo e um gasto em conformidade com o parágrafo 19 da IAS 18. O passivo deve ser mensurado de acordo com a IAS 37. Quando a entidade tiver de entregar mais bens ou prestar mais serviços que sejam identificáveis separadamente do imóvel já entregue ao comprador, ela deve identificar os restantes bens ou serviços como componente separado da venda, em conformidade com o parágrafo 8 desta Interpretação.

Divulgações

- 20 Quando uma entidade reconhece o rédito usando o método da percentagem de acabamento para acordos que satisfazem todos os critérios do parágrafo 14 da IAS 18 continuamente e à medida que a construção vai progredindo (ver parágrafo 17 da Interpretação), ela deve divulgar:
- a) Como é que determina os acordos que satisfazem todos os critérios do parágrafo 14 da IAS 18 continuamente e à medida que a construção vai progredindo;
 - b) A quantia de rédito resultante desses acordos durante o período; e
 - c) Os métodos usados para determinar a fase de acabamento dos acordos em curso.
- 21 Relativamente aos acordos descritos no parágrafo 20 que estejam em curso à data de relato, a entidade também deve divulgar:
- a) A quantia agregada de custos incorridos e lucros reconhecidos (menos perdas reconhecidas) até à data; e
 - b) A quantia de adiantamentos recebidos.

EMENDAS AO APÊNDICE DA IAS 18

- 22-23 [Emenda não aplicável às Normas propriamente ditas e numeradas]

DATA DE EFICÁCIA E TRANSIÇÃO

- 24 Uma entidade deve aplicar esta Interpretação aos períodos anuais com início em ou após 1 de Janeiro de 2009. É permitida a aplicação mais cedo. Se uma entidade aplicar a Interpretação a um período com início antes de 1 de Janeiro de 2009, ela deve divulgar esse facto.
- 25 As alterações nas políticas contabilísticas devem ser contabilizadas retrospectivamente de acordo com a IAS 8.
-