

NCP 6 — Locações

1 — Objetivo

1 — O objetivo da presente Norma é prescrever o tratamento contábilístico relativo a locações financeiras e locações operacionais, tanto na perspectiva dos locatários como dos locadores.

2 — Âmbito

2 — Uma entidade deve aplicar esta Norma na contabilização de todas as locações que não sejam:

- (a) Locações para explorar ou usar minerais, petróleo, gás natural e recursos similares não renováveis; e
- (b) Acordos de licenciamento relativos a filmes cinematográficos, gravações de vídeo, peças de teatro, manuscritos, patentes e direitos de autor.

Esta Norma também não deve ser aplicada como base de mensuração de:

- (a) Propriedades detidas por locatários que sejam contabilizadas como propriedades de investimento;
- (b) Propriedades de investimento cedidas por locadores segundo locações operacionais;
- (c) Ativos biológicos detidos por locatários segundo locações financeiras; ou
- (d) Ativos biológicos cedidos por locadores segundo locações operacionais.

3 — Esta Norma aplica-se a acordos que transfiram o direito de uso de ativos, ainda que esses acordos contemplem a prestação, pelo locador, de serviços substanciais relacionados com a operação ou manutenção de tais ativos. Esta Norma não se aplica a acordos que sejam contratos de prestação de serviços que não transfiram o direito de uso de ativos de uma parte contratante para a outra. As entidades do setor público podem celebrar contratos complexos para a prestação de serviços que podem ou não incluir locações de ativos. Estes acordos são tratados nos parágrafos 21 a 23.

3 — Definições

4 — Os termos seguintes são usados nesta Norma com os significados indicados:

Custos diretos iniciais são os custos incrementais diretamente atribuíveis à negociação e contratação de uma locação, com exceção dos custos suportados por locadores industriais e comerciais.

O início da locação é a data mais antiga entre a data do contrato de locação e a data do compromisso estabelecido entre as partes para as principais disposições da locação. Nesta data:

- (a) Uma locação deve ser classificada como uma locação operacional ou como uma locação financeira; e
- (b) No caso de ser uma locação financeira, devem ser determinadas as quantias a reconhecer no início do prazo da locação.

O início do prazo de locação é a data a partir da qual o locatário pode exercer o direito de uso do ativo locado.

É a data do reconhecimento inicial da locação (i.e., o reconhecimento dos ativos, passivos, rendimentos ou gastos resultantes da locação, conforme apropriado).

Investimento bruto na locação é o conjunto:

(a) Dos pagamentos mínimos da locação a receber pelo locador numa locação financeira; e

(b) De qualquer valor residual não garantido que acresça para o locador.

Investimento líquido na locação é o investimento bruto na locação descontado à taxa de juro implícita na locação.

Uma locação é um acordo pelo qual o locador transfere para o locatário o direito de uso de um ativo durante um período de tempo acordado, em troca de um pagamento ou uma série de pagamentos.

Uma locação financeira é uma locação que transfere substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade de um ativo. O título de propriedade pode ou não ser eventualmente transferido.

Uma locação não cancelável é uma locação que só pode ser cancelada:

(a) Com a ocorrência de alguma contingência remota;

(b) Com a permissão do locador;

(c) Se o locatário celebrar uma nova locação relativa ao mesmo ativo ou a um ativo equivalente com o mesmo locador; ou

(d) Após o pagamento pelo locatário de uma quantia adicional de tal montante que, no início da locação, não seja expeável que esta venha a ser cancelada.

Uma locação operacional é uma locação que não é uma locação financeira.

Pagamentos mínimos da locação são os pagamentos que o locatário vai fazer durante o prazo da locação, ou que lhe possam ser exigidos (excluindo renda contingente, custos relativos a serviços e, quando apropriado, impostos a pagar pelo, e reembolsados ao, locador) juntamente com:

(a) No caso do locatário, quaisquer quantias garantidas por si ou por uma parte consigo relacionada; ou

(b) No caso do locador, qualquer valor residual que lhe seja garantido por:

(i) O locatário;

(ii) Uma parte relacionada com o locatário; ou

(iii) Uma parte terceira independente, não relacionada com o locador, financeiramente capaz de satisfazer as obrigações sob garantia.

Porém, se o locatário tiver uma opção de comprar o ativo por um preço que se espera que seja suficientemente inferior ao justo valor à data em que a opção se torna exercível, de forma que no início da locação, a opção seja razoavelmente certa de ser exercida, os pagamentos mínimos da locação compreendem as quantias mínimas a pagar durante o prazo da locação até à data esperada desta opção de compra e o pagamento necessário para a exercer.

Prazo de locação é o período não cancelável pelo qual o locatário contratou o ativo, juntamente com quaisquer condições adicionais pelas quais tem a opção de continuar a locar o ativo, com ou sem pagamentos adicionais, quando no início da locação for razoavelmente certo que o locatário irá exercer a opção.

Renda contingente é a parte dos pagamentos da locação cuja quantia não é fixa, mas sim baseada na futura quantia de um fator que se altera sem ser com a passagem de tempo (por exemplo, percentagem de vendas futuras, volume de uso futuro, índices de preços futuros, taxas de juro do mercado futuras).

Rendimento financeiro não obtido é a diferença entre o investimento bruto e o investimento líquido na locação.

A taxa de juro implícita na locação é a taxa de desconto que, no início da locação, faz com que o valor presente agregado:

(a) Dos pagamentos mínimos da locação; e

(b) Do valor residual não garantido

seja igual à soma do justo valor do ativo locado e de quaisquer custos diretos iniciais do locador.

Taxa de juro incremental de financiamento do locatário é a taxa de juro que o locatário teria de pagar numa locação similar ou, se tal não for determinável, a taxa que, no início da locação, o locatário teria de suportar com um empréstimo, durante um período similar e com uma garantia similar, para obter os fundos necessários para comprar o ativo.

Vida económica é:

(a) O período durante o qual se espera que um ativo produza benefícios económicos ou potencial de serviço para um ou mais utilizadores; ou

(b) O número de unidades de produção ou unidades similares que um ou mais utilizadores espera obter a partir do ativo.

Valor residual garantido é:

(a) Para um locatário, a parte do valor residual que seja por si garantida ou por uma parte consigo relacionada (sendo a quantia garantida a quantia máxima que possa, em qualquer caso, tornar-se pagável);

(b) Para um locador, a parte do valor residual que é garantida pelo locatário ou por um terceiro não relacionado com o locador que seja financeiramente capaz de satisfazer as obrigações cobertas pela garantia.

Valor residual não garantido é a parte do valor residual do ativo locado, cuja realização pelo locador não está assegurada ou é exclusivamente garantida por uma parte relacionada com o locador.

Vida útil é o período estimado, desde o início do prazo da locação e não limitado por este, durante o qual se espera que fluirão para a entidade benefícios económicos ou potencial de serviço incorporados no ativo.

3.1 — Alterações nos pagamentos da locação entre o início da locação e o começo do prazo de locação

5 — Um acordo ou compromisso de locação pode incluir uma disposição para ajustar os pagamentos da locação devido a alterações, durante o período entre o início da locação e o começo do prazo da locação:

(a) No custo de construção ou de aquisição da propriedade locada; ou

(b) Em alguma outra medida do custo ou valor (por exemplo, índices gerais de preços), ou nos custos do locador para financiar a locação.

Se assim for, para as finalidades desta Norma o efeito de tais alterações deve considerar-se ter tido lugar no início da locação.

3.2 — Contratos de locação com opção de compra

6 — A definição de uma locação contempla contratos para a locação de um ativo que contenham uma cláusula que dê ao locatário uma opção de adquirir a titularidade do ativo com o cumprimento de condições acordadas. Estes contratos são geralmente conhecidos como contratos de locação com opção de compra.

3.3 — Taxa de juro incremental de financiamento

7 — Quando uma entidade tem empréstimos que sejam garantidos pelo Estado, a determinação da taxa de juro incremental de financiamento do locatário deve refletir a existência dessa garantia e comissões relacionadas. Isto levará geralmente ao uso de uma taxa de juro incremental de financiamento mais baixa.

4 — Classificação das locações

8 — A classificação das locações adotada nesta Norma é baseada na extensão até à qual os riscos e vantagens inerentes à propriedade de um ativo locado ficam no locador ou no locatário. Os riscos incluem a possibilidade da ocorrência de perdas derivadas de capacidade ociosa e obsolescência tecnológica, ou de alterações no valor devido a mudanças nas condições económicas. As vantagens podem ser representadas pela expectativa de potencial de serviço ou de funcionamento lucrativo durante a vida económica do ativo e de ganhos derivados de aumentos de valor ou de realização de um valor residual.

9 — Uma locação é classificada como locação financeira se transferir substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade. Uma locação é classificada como locação operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade.

10 — Uma vez que a transação entre um locador e um locatário se baseia num acordo comum a ambas as partes, é apropriado que as mesmas usem definições similares.

11 — A classificação de uma locação em financeira ou operacional depende da substância da transação e não da forma do contrato. Os exemplos que se seguem contemplam situações que geralmente conduzem à classificação de uma locação como financeira, ainda que, para isso, não seja exigida a satisfação de todos estes critérios:

(a) A locação transfere a propriedade do ativo para o locatário no final do prazo da locação;

(b) O locatário tem a opção de comprar o ativo por um preço que se espera que seja suficientemente mais baixo que o seu justo valor à data em que a opção se torna exercível, desde que no início da locação seja razoavelmente certo que a opção será exercida;

(c) O prazo da locação abrange a maior parte da vida económica do ativo, mesmo que o seu título de propriedade não seja transferido;

(d) No início da locação o valor presente dos pagamentos mínimos da locação ascende a uma parte substancial do justo valor do ativo locado;

(e) Os ativos locados são de uma natureza tão especializada que apenas o locatário os pode usar sem modificações importantes;

(f) Os ativos locados não podem ser facilmente substituídos por um outro ativo.

12 — Outros indicadores que individualmente ou em conjunto podem também conduzir a que uma locação seja classificada como financeira são:

(a) As perdas do locador associadas ao cancelamento serem suportadas pelo locatário, quando o locatário puder cancelar a locação;

(b) Os ganhos ou perdas derivados da flutuação no justo valor do valor residual serem do locatário (por exemplo, na forma de um abatimento na renda que iguale a maior parte do rendimento da venda no final da locação);

(c) O locatário ter a capacidade de continuar a locação durante um período suplementar, por uma renda que seja substancialmente inferior à renda de mercado.

13 — Os exemplos e indicadores dos parágrafos 11 e 12 nem sempre são conclusivos. Se for claro, com base noutras características, que a locação não transfere substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade, a locação é classificada como operacional. Tal pode acontecer, por exemplo, se a propriedade do ativo se transferir no final da locação mediante um pagamento variável igual ao seu justo valor de então, ou se existirem rendas contingentes em resultado das quais o locatário não tem substancialmente todos esses riscos e vantagens.

14 — A classificação da locação é feita no início da locação. Se, em qualquer momento, o locatário e o locador concordarem em alterar as cláusulas da locação, exceto as que respeitem à sua renovação, de tal maneira que daí resultaria uma classificação diferente segundo os critérios dos parágrafos 8 a 13, o acordo revisto é considerado como um novo acordo durante o seu prazo. Contudo, as alterações em estimativas (por exemplo, alterações da vida económica ou do valor residual da propriedade locada) ou alterações em determinadas circunstâncias (por exemplo, incumprimento do locatário), não dão origem a uma nova classificação de uma locação para efeitos contabilísticos.

15 — As locações de terrenos e edifícios são classificadas como locações operacionais ou financeiras da mesma forma que as locações de outros ativos. Contudo, uma característica dos terrenos é a de que têm normalmente uma vida económica indefinida e se não for espetável que a propriedade seja transmitida para o locatário no final do prazo da locação, o locatário não assume substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse, caso em que a locação do terreno será uma locação operacional. Um pagamento feito na celebração de um contrato de locação que seja classificado como locação operacional, representa pagamentos de locação adiantados a reconhecer como gastos durante o prazo da locação, de acordo com o modelo de benefícios proporcionado.

16 — Cada terreno e cada edifício de uma locação de terrenos e edifícios são considerados separadamente para efeitos da classificação da locação. Caso seja espetável que o título de ambos os elementos seja transmitido para o locatário no final do prazo da locação, ambos são classificados como locação financeira, quer sejam analisados como uma locação ou como duas, a não ser que seja claro com base noutras características que a locação não transfere substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse de um ou ambos os elementos. Quando o terreno

tem uma vida económica indefinida, o elemento terreno é geralmente classificado como locação operacional a não ser que seja espetável que o título seja transmitido para o locatário no final do prazo da locação. O edifício deve ser classificado como locação financeira ou operacional de acordo com os parágrafos 8 a 13.

17 — Sempre que seja necessário para classificar e contabilizar uma locação de terrenos e edifícios, os pagamentos mínimos da locação (incluindo quaisquer pagamentos globais iniciais) são imputados aos elementos terreno e edifício na proporção dos justos valores relativos dos interesses da locação em cada um desses elementos no início da locação. Se o contrato não imputar os pagamentos mínimos da locação entre esses dois elementos, toda a locação é classificada como uma locação financeira, salvo se for claro que ambos os elementos são locações operacionais, caso em que toda a locação é classificada como uma locação operacional.

18 — Para uma locação de terrenos e edifícios na qual a quantia que seria inicialmente reconhecida para o elemento terreno seja imaterial, os terrenos e edifícios podem ser tratados como uma unidade única para efeitos de classificação da locação e classificada como uma locação financeira ou operacional de acordo com os parágrafos 8 a 13. Neste caso, a vida económica dos edifícios é considerada como a vida económica de todo o ativo locado.

19 — A mensuração separada dos terrenos e dos edifícios não é exigida quando o interesse do locatário quer nuns quer noutros for classificado como propriedade de investimento de acordo com a NCP 8 — Propriedades de Investimento e for adotado o modelo do justo valor. Porém, se a classificação de um ou de ambos os elementos for incerta, serão necessários cálculos detalhados para esta avaliação.

20 — De acordo com a NCP 8 — Propriedades de Investimento, é possível a um locatário classificar um interesse de propriedade detido mediante uma locação operacional como propriedade de investimento. Se assim fizer, o interesse de propriedade é contabilizado com se fosse uma locação financeira e, além disso, o modelo do justo valor é usado para o reconhecimento do ativo. O locatário deve continuar a contabilizar a locação como locação financeira, mesmo que um evento posterior altere a natureza do seu interesse de propriedade de forma que já não seja classificado como propriedade de investimento. Tal será o caso, por exemplo, se o locatário:

(a) Ocupar a propriedade, que deve então ser transferida para propriedade ocupada pelo titular a um custo considerado igual ao seu justo valor à data da alteração do uso; ou

(b) Conceder uma sublocação que transfere substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes aos interesses de propriedade para um terceiro não relacionado. Tal sublocação deve ser contabilizada pelo locatário como uma locação financeira ao terceiro.

5 — Locações e outros contratos

21 — Um contrato pode consistir exclusivamente de um acordo para locar um ativo. Porém, uma locação pode também ser um elemento de um conjunto mais vasto de acordos com entidades do setor privado para construir, deter, operar e ou transferir ativos. As entidades públicas celebram muitas vezes tais acordos, particularmente em relação a ativos físicos de longa duração e a infraestrutu-

ras. Outros acordos podem envolver uma entidade pública locando uma infraestrutura do setor privado. A entidade deve determinar se o acordo é uma concessão de serviços, conforme definido na NCP 4 — Acordos de Concessão de Serviços: Concedente.

22 — Quando um acordo não satisfizer a condição de reconhecimento de uma concessão de serviços nos termos da NCP 4, e contiver uma locação operacional ou uma locação financeira identificável conforme definido na presente Norma, as disposições nela constantes devem ser aplicadas na contabilização do componente de locação do acordo.

23 — As entidades públicas podem também celebrar uma variedade de acordos para o fornecimento de bens e ou serviços que necessariamente envolvem o uso de ativos que lhe são afetos. Em alguns destes acordos pode não ser claro se se está perante um acordo de concessão de serviços como definido na NCP 4, ou uma locação como definido pela presente Norma. Nestes casos deve-se fazer um julgamento e se se estiver perante uma locação aplica-se esta Norma; caso contrário as entidades contabilizam esses acordos aplicando as disposições de outras NCP relevantes.

6 — Locações nas demonstrações financeiras dos locatários

6.1 — Locações financeiras

24 — No começo do prazo de locação, os locatários devem reconhecer nos seus balanços os bens adquiridos através de locações financeiras como ativos e as respetivas obrigações de locação como passivos. Os ativos e os passivos devem ser reconhecidos no início da locação por quantias iguais ao justo valor da propriedade locada ou, se inferior, ao valor presente dos pagamentos mínimos da locação. Para calcular o valor presente dos pagamentos mínimos da locação a taxa de desconto a aplicar é a taxa de juro implícita na locação, se for praticável determiná-la. Caso contrário, deve ser usada a taxa de juro incremental de financiamento do locatário.

25 — As transações e outros acontecimentos são contabilizados e apresentados de acordo com a sua substância e realidade financeira, e não meramente com a forma legal. Embora a forma legal de um acordo de locação implique que o locatário possa não adquirir o título legal do ativo locado, no caso de locações financeiras a substância e a realidade financeira são a de que o locatário obtém os benefícios económicos ou o potencial de serviço do uso do ativo locado durante a maior parte da sua vida económica, por troca de uma obrigação de pagar por esse direito uma quantia que se aproxima, no início da locação, do justo valor do ativo e respetivo custo de financiamento.

26 — Se tais transações de locação não estiverem refletidas nas demonstrações financeiras do locatário, os ativos e os passivos de uma entidade estão subavaliados, distorcendo por isso os rácios financeiros. Assim, é apropriado que uma locação financeira seja reconhecida nas demonstrações financeiras do locatário não só como um ativo mas também como uma obrigação de pagar futuras rendas de locação. No começo do prazo da locação, o ativo e o passivo relativo aos pagamentos futuros da locação são reconhecidos nas demonstrações financeiras pelas mesmas quantias, exceto se existirem custos diretos iniciais do locatário a adicionar à quantia reconhecida como ativo.

27 — Os custos diretos iniciais são muitas vezes suportados em conexão com atividades específicas de locação,

tal como na obtenção e negociação dos respetivos acordos. Os custos identificados como diretamente atribuíveis a atividades levadas a efeito pelo locatário numa locação financeira são incluídos como parte da quantia reconhecida como ativo.

28 — Os pagamentos mínimos de locação devem ser repartidos entre o encargo financeiro e a redução do saldo do passivo. O encargo financeiro deve ser imputado a cada um dos períodos durante o prazo de locação de forma a obter uma taxa de juro constante periódica sobre o saldo remanescente do passivo. As rendas contingentes devem ser reconhecidas como gastos no período em que são suportadas.

29 — Para efeitos práticos, ao imputar o encargo financeiro aos períodos durante o prazo da locação, o locatário pode usar alguma forma de aproximação para simplificar o cálculo.

30 — Uma locação financeira dá origem a um gasto de depreciação relativo a ativos depreciáveis e a um gasto financeiro relativo a cada período contabilístico. A política de depreciação dos ativos locados depreciáveis deve ser consistente com a dos ativos depreciáveis de que é proprietário, e a depreciação reconhecida deve ser calculada de acordo com a NCP 5 — Ativos Fixos Tangíveis ou a NCP 3 — Ativos Intangíveis, conforme apropriado. Se não existir certeza razoável que o locatário venha a obter a propriedade no final do prazo da locação, o ativo deve ser totalmente depreciado durante o prazo de locação ou durante a sua vida útil, dos dois o mais curto.

31 — A quantia depreciável de um ativo locado é imputada a cada período contabilístico, durante o período de uso esperado, numa base sistemática consistente com a política de depreciação que o locatário adotar para ativos depreciáveis de que é proprietário. Se existir certeza razoável que o locatário venha a obter a propriedade no final do prazo de locação, o período de uso esperado é a vida útil do ativo. Caso contrário, o ativo deve ser depreciado ao longo do período que for mais curto, o prazo de locação ou a sua vida útil.

32 — A soma do gasto de depreciação do ativo e do gasto financeiro do período raramente é a mesma que a soma das rendas de locação a pagar relativas ao período e, por isso, não é apropriado reconhecer simplesmente as rendas de locação a pagar como um gasto na demonstração dos resultados. Consequentemente, não é provável que o ativo e o passivo com ele relacionado tenham quantias iguais após o começo do prazo da locação.

33 — Para determinar se um ativo locado está ou não em imparidade, uma entidade faz testes de imparidade de acordo com a NCP 9 — Imparidade de Ativos.

6.2 — Locações operacionais

34 — Os pagamentos de locação segundo uma locação operacional (excluindo custos de serviços tais como seguro e manutenção) são reconhecidos como um gasto numa base linear, a menos que outra base sistemática seja representativa do modelo temporal do benefício do utilizador, mesmo se os pagamentos não forem nessa base.

7 — Locações nas demonstrações financeiras dos locadores

7.1 — Locações financeiras

35 — A presente Norma descreve o tratamento do rendimento financeiro obtido segundo locações financeiras.

O termo “locador industrial ou comercial” é usado nesta Norma para referir todas as entidades públicas que fabricam ou negociam ativos e também atuam como locadores desses ativos, independentemente da dimensão das suas atividades de locação, comércio e fabricação. Com respeito a uma entidade que seja um locador industrial ou comercial, a Norma também descreve o tratamento de ganhos ou perdas que provenham da transferência de ativos.

36 — As entidades públicas podem celebrar locações financeiras como locadores em variadas circunstâncias. Por exemplo, o governo nos seus diferentes níveis, pode criar entidades com finalidade especial, que sejam responsáveis pelo processo de centralização e gestão de compras de ativos e outros fornecimentos para outras entidades públicas. A centralização e gestão da função compras podem proporcionar maior oportunidade de obter descontos comerciais ou outras condições favoráveis. Nalguns casos uma entidade desta natureza pode gerir a compra de itens a favor e em nome de outras entidades. Noutros casos, pode comprar itens em seu próprio nome e a sua função pode incluir:

- (a) Procurar ativos e outros fornecimentos;
- (b) Transferir ativos através de venda ou locação financeira; e ou
- (c) Gerir uma carteira de ativos, tais como uma frota de veículos ou um conjunto de imóveis, para uso por outras entidades, e ter esses ativos disponíveis para compra ou para locação.

37 — Outras entidades públicas podem celebrar contratos de locação casuisticamente. Por exemplo, as entidades públicas podem transferir ativos físicos de longa duração existentes para entidades do setor privado através de venda ou de locação financeira. Além disso, podem construir novos ativos físicos de longa duração em parceria com entidades do setor privado, com a intenção de a entidade do setor privado assumir a responsabilidade por esses ativos por meio de compra firme e incondicional ou de locação financeira, assim que estiverem concluídos. Noutros casos, o acordo pode prever um período de controlo pelo setor privado antes da reversão do título e do controlo do ativo para o setor público. Por exemplo, o Governo pode construir um hospital e locar a instalação a uma entidade do setor privado durante um período de vinte anos, após o qual a instalação reverte para o controlo público.

38 — Numa locação financeira os locadores devem reconhecer nos seus balanços as rendas de locação a receber como ativos, apresentando-os por uma quantia igual ao investimento líquido na locação.

39 — Numa locação financeira todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade legal são transferidos do locador para o locatário e, assim, as rendas de locação a receber são tratadas pelo locador como reembolso de capital e como rendimento financeiro para recompensar o locador pelo seu investimento e serviços.

7.1.1 — Reconhecimento inicial

40 — Os custos diretos iniciais são muitas vezes suportados pelos locadores e incluem quantias tais como comissões, honorários legais e custos internos que sejam incrementais e diretamente atribuíveis à negociação e contratação de uma locação. Excluem gastos gerais, tais como os suportados por uma equipa de vendas. Para as

locações financeiras que não sejam as que envolvem locadores industriais ou comerciais, os custos diretos iniciais são incluídos na mensuração inicial do valor a receber da locação financeira e reduzem a quantia de rendimento reconhecida ao longo do prazo da locação. A taxa de juro implícita na locação é definida de tal forma que os custos diretos iniciais são automaticamente incluídos no valor a receber da locação financeira, não havendo necessidade de serem acrescentados separadamente. Os custos associados à negociação e contratação de uma locação, suportados por locadores industriais ou comerciais, são excluídos da definição de custos diretos iniciais. Em consequência, são excluídos do investimento líquido na locação e são reconhecidos como um gasto quando for reconhecido o ganho ou perda na venda que, para uma locação financeira, é geralmente no começo do prazo de locação. Isto acontece porque tais custos estão principalmente relacionados com a obtenção do ganho ou perda do locador na venda.

41 — Um locador procura imputar o rendimento financeiro durante o prazo de locação numa base sistemática e racional. Esta imputação do rendimento baseia-se num modelo que reflita uma taxa de retorno periódico constante sobre o investimento líquido do locador na locação financeira. As rendas de locação relativas ao período contabilístico, excluindo o custo de serviços, são deduzidas ao investimento bruto na locação para reduzir não só o capital mas também o rendimento financeiro não obtido.

42 — As estimativas dos valores residuais não garantidos usadas no cálculo do investimento bruto do locador numa locação devem ser revistas periodicamente. Se tiver existido uma redução na estimativa do valor residual não garantido, a imputação do rendimento durante o prazo da locação é revista e quaisquer reduções a respeito de quantias já acrescidas é reconhecida imediatamente.

43 — Os locadores industriais ou comerciais devem reconhecer os ganhos ou perdas na venda de ativos no período, de acordo com a política seguida pela entidade para vendas firmes e incondicionais.

44 — Os locadores industriais ou comerciais podem, por vezes, oferecer aos clientes taxas de juro mais baixas do que as taxas normais de financiamento. O uso de tais taxas resultaria numa parcela excessiva do rendimento total proveniente da transação a ser reconhecida no momento da venda. Se forem propostas taxas de juro artificialmente baixas, quaisquer ganhos ou perdas na venda de ativos devem ser restritos aos que resultariam se fosse considerada uma taxa de juro de mercado.

45 — As entidades públicas que fabriquem ou comercializem ativos, podem oferecer a potenciais compradores a opção entre comprá-los ou locá-los. Uma locação financeira de um ativo por um locador industrial ou comercial dá origem a dois tipos de rendimentos:

(a) O ganho ou perda equivalente ao resultante de uma venda firme e incondicional do ativo que está a ser locado, a preços de venda normais, refletindo quaisquer descontos de quantidade ou comerciais aplicáveis; e

(b) O rendimento financeiro durante o prazo da locação.

46 — O rendimento da venda reconhecido no começo do prazo da locação por um locador industrial ou comercial é o justo valor do ativo ou, se inferior, o valor presente dos pagamentos mínimos da locação que crescem ao locador, calculado a uma taxa de juro de mercado. O custo de venda de um ativo reconhecido no começo do

prazo da locação é o custo, ou a quantia escriturada se for diferente, da propriedade locada menos o valor presente do valor residual não garantido. A diferença entre o rendimento da venda e o custo de venda é o ganho ou perda da venda, que é reconhecido de acordo com a política seguida pela entidade para as vendas firmes e incondicionais de ativos.

7.2 — Locações operacionais

47 — Os locadores devem apresentar os ativos sujeitos a locações operacionais nos seus balanços de acordo com a natureza do ativo.

48 — Os custos, incluindo depreciações, suportados para obter o rendimento de locação, são reconhecidos como um gasto. Os rendimentos de locações operacionais (excluindo serviços prestados tais como seguros e manutenção) devem ser reconhecidos numa base linear durante o prazo de locação, a menos que uma outra base sistemática seja mais representativa do modelo temporal de diminuição dos benefícios derivados do ativo locado.

49 — Os custos iniciais diretos suportados pelos locadores para negociar e contratar uma locação operacional devem ser adicionados à quantia escriturada do ativo locado e reconhecidos como gasto durante o prazo de locação na mesma base do rendimento da locação.

50 — A política de depreciação de ativos locados depreciáveis deve ser consistente com a política de depreciação normal do locador para ativos similares, e a respetiva depreciação deve ser calculada de acordo com a NCP 3 — Ativos Intangíveis ou a NCP 5 — Ativos Fixos Tangíveis, conforme apropriado.

51 — Para determinar se um ativo locado está ou não em imparidade, uma entidade faz testes de imparidade de acordo com a NCP 9 — Imparidade de Ativos.

52 — Ao celebrar uma locação operacional um locador industrial ou comercial não reconhece qualquer ganho de venda, porque tal operação não é equivalente a uma venda.

8 — Venda seguida de locação

53 — Uma venda seguida de locação envolve a venda de um ativo e a posterior locação desse mesmo ativo. O pagamento da locação e o preço de venda são geralmente interdependentes, pois são negociados conjuntamente. O tratamento contabilístico de uma venda seguida de locação depende do tipo de locação envolvido.

54 — Se uma venda seguida de locação resultar numa locação financeira, qualquer excesso do produto da venda sobre a quantia escriturada não deve ser imediatamente reconhecido como rendimento por um vendedor locatário, mas sim diferido e reconhecido durante o prazo de locação.

55 — Se a relocação for uma locação financeira, a transação é um meio pelo qual o locador proporciona financiamento ao locatário, com o ativo como garantia. Por esta razão não é apropriado ver um excesso do produto da venda sobre a quantia contabilística como rendimento.

56 — Se uma venda seguida de locação resultar numa locação operacional, e se ficar claro que a transação é feita ao justo valor, qualquer ganho ou perda deve ser reconhecido imediatamente, dado que houve de facto uma venda normal. Se o preço de venda ficar abaixo do justo valor, qualquer ganho ou perda deve ser reconhecido imediatamente, exceto quando a perda for compensada por futuros

pagamentos de locação abaixo do preço de mercado, caso em que a perda deve ser diferida e reconhecida proporcionalmente aos pagamentos de locação durante o período em que se espera que o ativo seja usado. Se o preço de venda ficar acima do justo valor, o excesso sobre o justo valor deve ser diferido e reconhecido durante o período em que se espera que o ativo seja usado.

57 — Relativamente a locações operacionais, se o justo valor no momento da venda seguida de locação for inferior à quantia escriturada do ativo, deve ser reconhecida imediatamente uma perda igual à diferença entre a quantia escriturada e o justo valor.

58 — Relativamente a locações financeiras, não é necessário o ajustamento referido no parágrafo anterior, a menos que tenha havido imparidade no valor e seja necessário reconhecer tal imparidade por exigência da NCP 9 — Imparidade de Ativos.