

Norma contabilística e de relato financeiro 9

Locações

Esta Norma Contabilística e de Relato Financeiro tem por base a Norma Internacional de Contabilidade IAS 17 — Locações, adoptada pelo texto original do Regulamento (CE) n.º 1126/2008 da Comissão, de 3 de Novembro.

Sempre que na presente norma existam remissões para as normas internacionais de contabilidade, entende-se que estas se referem às adoptadas pela União Europeia, nos termos do Regulamento (CE) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho de 19 de Julho e, em conformidade com o texto original do Regulamento (CE) n.º 1126/2008 da Comissão, de 3 de Novembro.

Objectivo (parágrafo 1)

1 — O objectivo desta Norma Contabilística e de Relato Financeiro é o de prescrever, para locatários e locadores, as políticas contabilísticas

e divulgações apropriadas a aplicar em relação a locações financeiras e operacionais.

Âmbito (parágrafos 2 e 3)

2 — Esta Norma aplica-se a acordos que transfiram o direito de usar activos mesmo que serviços substanciais pelo locador possam ser postos em conexão com o funcionamento ou manutenção de tais activos, devendo ser, igualmente, aplicada na contabilização de todas as locações que não sejam:

- (a) Acordos de locação para explorar ou usar minérios, petróleo, gás natural e recursos similares não regeneráveis, e
- (b) Acordos de licenciamentos para itens tais como fitas cinematográficas, registos de vídeo, peças de teatro, manuscritos, patentes e direitos de autor.

3 — A Norma não se aplica a acordos que sejam contratos de serviços que não transfiram o direito de usar activos de uma parte contratante para a outra, não devendo ser aplicada, igualmente, na mensuração de:

- (a) Propriedade detida por locatários que seja contabilizada como propriedade de investimento (ver NCRF 11 — Propriedades de Investimento);
- (b) Propriedade de investimento proporcionada pelos locadores segundo locações operacionais (ver NCRF 11 — Propriedades de Investimento);
- (c) Activos biológicos detidos por locatários segundo locações financeiras (ver NCRF 17 — Agricultura); ou
- (d) Activos biológicos proporcionados por locadores segundo locações operacionais (ver NCRF 17 — Agricultura).

Definições (parágrafos 4 a 6)

4 — Os termos que se seguem são usados nesta Norma com os significados especificados:

Começo do prazo da locação: é a data a partir da qual o locatário passa a poder exercer o seu direito de usar o activo locado. É a data do reconhecimento inicial da locação (i. e. o reconhecimento dos activos, passivos, rendimentos ou gastos resultantes da locação, conforme for apropriado).

Custos directos iniciais: são custos incrementais que são directamente atribuíveis à negociação e aceitação de uma locação, excepto os custos incorridos pelos locadores fabricantes ou negociantes.

Início da locação: é a mais antiga de entre a data do acordo de locação e a de um compromisso assumido pelas partes quanto às principais disposições da locação. Nesta data:

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

Investimento bruto na locação: é o agregado de:

- (a) Os pagamentos mínimos da locação a receber pelo locador segundo uma locação financeira; e
- (b) Qualquer valor residual não garantido que acresça ao locador.

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

Justo valor: é a quantia pela qual um activo pode ser trocado ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso, numa transacção em que não exista relacionamento entre elas.

Locação: é um acordo pelo qual o locador transmite ao locatário, em troca de um pagamento ou série de pagamentos, o direito de usar um activo por um período de tempo acordado.

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

Locação não cancelável: é uma locação que somente pode ser cancelável:

- (a) Após a ocorrência de alguma contingência remota;
- (b) Com a permissão do locador;
- (c) Se o locatário celebrar uma nova locação para o mesmo activo ou para um activo equivalente com o mesmo locador; ou
- (d) Após o pagamento pelo locatário de uma quantia adicional tal que, no início da locação, a continuação da mesma seja razoavelmente certa.

Locação operacional: é uma locação que não seja uma locação financeira.

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

(a) No caso do locatário, quaisquer quantias garantidas pelo locatário ou por uma parte relacionada com o locatário; ou

(b) No caso do locador, qualquer valor residual garantido ao locador.

(i) Pelo locatário;

(ii) Por uma parte relacionada com o locatário; ou

(iii) Por um terceiro não relacionado com o locador, que seja financeiramente capaz de satisfazer tal garantia.

Contudo, se o locatário tiver a opção de comprar o activo por um preço que se espera que seja suficientemente mais baixo do que o justo valor na data em que a opção se torne exercível para que, no início da locação, seja razoavelmente certo que ela será exercida, os pagamentos mínimos da locação compreendem os pagamentos mínimos a pagar durante o prazo da locação até à data esperada do exercício desta opção de compra e o pagamento necessário para a exercer.

Prazo da locação: é o período não cancelável pelo qual o locatário contratou local o activo juntamente com quaisquer termos adicionais pelos quais o locatário tem a opção de continuar a local o activo, com ou sem pagamento adicional, quando no início da locação for razoavelmente certo que o locatário irá exercer a opção.

Renda contingente: é a parte dos pagamentos da locação que não está fixada em quantia mas antes baseada na futura quantia de um factor que se altera sem ser pela passagem do tempo (por exemplo, percentagem de futuras vendas, quantidade de futuro uso, futuros índices de preços, futuras taxas de juro do mercado).

Rendimento financeiro não obtido: é a diferença entre:

(a) O investimento bruto na locação; e

(b) O investimento líquido na locação.

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

(a) Os pagamentos mínimos da locação; e

(b) O valor residual não garantido seja igual à soma;

(c) Do justo valor do activo locado; e

(d) De quaisquer custos directos iniciais do locador.

Taxa de juro incremental de financiamento do locatário: é a taxa de juro que o locatário teria que pagar numa locação semelhante ou, se isso não for determinável, a taxa que, no início da locação, o locatário incorreria ao pedir emprestados por um prazo semelhante, e com uma segurança semelhante, os fundos necessários para comprar o activo.

Valor residual garantido é:

(a) No caso do locatário, a parte do valor residual que seja garantida pelo locatário ou por uma parte relacionada com o locatário (sendo a quantia da garantia a quantia máxima que possa, em qualquer caso, tornar-se pagável); e

(b) No caso do locador, a parte do valor residual que seja 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 activo locado, cuja realização pelo locador não esteja assegurada ou esteja unicamente garantida por uma parte relacionada com o locador.

Vida económica é:

(a) O período durante o qual se espera que um activo seja economicamente utilizável por um ou mais utentes; ou

(b) O número de unidades de produção, ou similares, que se espera que seja obtido a partir do activo por um ou mais utentes.

Vida útil é:

(a) O período durante o qual uma entidade espera que um activo esteja disponível para uso; ou

(b) O número de unidades de produção ou similares que uma entidade espera obter do activo.

Aquele período é contado a partir do começo do prazo da locação e não está condicionado pela duração do contrato.

5 — Um acordo ou compromisso de locação pode incluir uma disposição para ajustar os pagamentos da locação devido a alterações na construção ou no custo de aquisição da propriedade locada ou devido a alterações numa outra mensuração do custo ou valor, tal como níveis de preço gerais, ou nos custos de financiamento da locação por parte

do locador, durante o período entre o início da locação e o começo do prazo de locação. Se assim for, para a finalidade desta Norma, o efeito de tais alterações deve ser considerado como tendo ocorrido no início da locação.

6 — A definição de uma locação inclui contratos para o aluguer de um activo que contenha uma cláusula que dê àquele que toma de aluguer, uma opção para adquirir o direito ao activo após o cumprimento das condições acordadas.

Classificação de locações (parágrafos 7 a 19)

7 — A classificação de locações adoptada nesta Norma baseia-se na extensão até à qual os riscos e vantagens inerentes à posse de um activo locado permanecem no locador ou no locatário. Os riscos incluem as possibilidades de perdas devidas a inactividade, obsolescência tecnológica e variações no retorno devidas a alterações nas condições económicas. As vantagens podem ser representadas pela expectativa de funcionamento lucrativo durante a vida económica do activo e de ganhos derivados de aumentos de valor ou de realização de um valor residual.

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

9 — Uma vez que a transacção entre um locador e um locatário se baseia num acordo de locação comum a ambas as partes, é apropriado usar definições consistentes. A aplicação destas definições às diferentes circunstâncias dos dois participantes pode algumas vezes fazer com que a mesma locação seja classificada de maneira diferente pelo locador e pelo locatário.

10 — A classificação de uma locação como financeira ou operacional depende da substância da transacção e não da forma do contrato. Exemplos de situações que podem normalmente conduzir a que uma locação seja classificada como uma locação financeira são:

(a) A locação transfere a propriedade do activo para o locatário no fim do prazo da locação;

(b) O locatário tem a opção de comprar o activo por um preço que se espera que seja suficientemente mais baixo do que o justo valor à data em que a opção se torne exercível tal 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 activo ainda que o título de propriedade não seja transferido;

(d) No início da locação o valor presente dos pagamentos mínimos da locação ascende a pelo menos, substancialmente, todo o justo valor do activo locado; e

(e) Os activos locados são de uma tal natureza especializada que apenas o locatário os pode usar sem que sejam feitas grandes modificações.

11 — Os indicadores de situações que individualmente ou em combinação podem também conduzir a que uma locação seja classificada como financeira são:

(a) Se o locatário puder cancelar a locação, as perdas do locador associadas ao cancelamento são suportadas pelo locatário;

(b) Os ganhos ou as perdas da flutuação no justo valor do residual serem do locatário (por exemplo sob a forma de um abatimento na renda que iguale a maior parte dos proventos das vendas no fim da locação); e

(c) O locatário tem a capacidade de continuar a locação por um segundo período com uma renda que seja substancialmente inferior à renda do mercado.

12 — Os exemplos e indicadores enunciados nos parágrafos 10 e 11 nem sempre são conclusivos. Se for claro com base noutras características que a locação não transfere substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse, a locação é classificada como locação operacional. Por exemplo, pode ser o caso se a propriedade do activo se transferir no final da locação mediante um pagamento variável igual ao seu justo valor no momento, ou se existirem rendas contingentes, como resultado das quais o locatário não tem substancialmente todos os riscos e vantagens.

13 — A classificação é feita no início da locação. Se em qualquer altura o locatário e o locador concordarem em modificar as cláusulas da locação, excepto a renovação da locação, de tal maneira que resultasse numa classificação diferente da locação segundo o critério dos parágrafos 7 a 12, caso as condições alteradas tivessem estado em vigor no início da locação, o acordo revisto é considerado como um novo acordo durante o seu prazo. Contudo, as alterações nas estimativas (por exemplo, alterações nas estimativas da vida económica ou do valor residual da propriedade locada) ou alterações nas circunstâncias (por exemplo,

incumprimento pelo locatário), não dão origem a uma nova classificação de uma locação para finalidades de contabilização.

14 — As locações de terrenos e edifícios são classificadas como locações operacionais ou financeiras da mesma maneira que as locações de outros activos. Contudo, uma característica dos terrenos é a de que têm normalmente uma vida económica indefinida e se não for esperado que a propriedade passe para o locatário no fim do prazo da locação, o locatário não recebe 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 ou aquisição de uma detenção de locação que seja contabilizada como locação operacional representa pagamentos de locação adiantados que são amortizados durante o prazo da locação de acordo com o modelo de benefícios proporcionado.

15 — Os elementos terrenos e edifícios de uma locação de terrenos e edifícios são considerados separadamente para a finalidade da classificação da locação. Caso se espere que o título de ambos os elementos passe 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 normalmente classificado como locação operacional a não ser que se espere que o título passe para o locatário no final do prazo da locação, de acordo com o parágrafo 14. O elemento edifícios é classificado como locação financeira ou operacional de acordo com os parágrafos 7 a 13.

16 — Sempre que for necessário para classificar e contabilizar uma locação de terrenos e edifícios, os pagamentos mínimos da locação (incluindo qualquer pagamento global à cabeça) são imputados entre os elementos terrenos e edifícios em proporção aos justos valores relativos dos juros da detenção de locação no elemento terrenos e no elemento edifícios da locação no início da locação. Se os pagamentos da locação não puderem ser fiavelmente imputados entre estes dois elementos, a totalidade da locação é classificada como locação financeira, a não ser que seja claro que ambos os elementos são locações operacionais, caso em que a totalidade da locação é classificada como locação operacional.

17 — Para uma locação de terrenos e edifícios na qual a quantia que seria inicialmente reconhecida para o elemento terrenos, de acordo com o parágrafo 20, seja imaterial, os terrenos e os edifícios podem ser tratados como uma única unidade para a finalidade da classificação da locação e classificados como locação financeira ou operacional de acordo com os parágrafos 7 a 13. Em tal caso, a vida económica dos edifícios é considerada como a vida económica da totalidade do activo locado.

18 — A gestão separada dos elementos terrenos e edifícios não é exigida quando os juros do locatário tanto com os terrenos como com os edifícios forem classificados como propriedade de investimento de acordo com a NCRF 11 — Propriedades de Investimento e for adoptado o modelo do justo valor. Apenas são necessários cálculos pormenorizados para esta avaliação se a classificação de um ou ambos os elementos for incerta.

19 — De acordo com a NCRF 11 — 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 da propriedade é contabilizado como se fosse uma locação financeira e, além disso, o modelo do justo valor é usado para o reconhecimento do activo. O locatário deve continuar a contabilizar a locação como locação financeira, mesmo que um evento posterior altere a natureza do interesse de propriedade do locatário de forma que já não seja classificado como propriedade de investimento. É este o caso se, por exemplo, o locatário:

(a) Ocupar a propriedade, a qual é depois transferida para propriedade ocupada pelo proprietário por um "custo considerado" que seja igual ao seu justo valor à data da alteração no uso; ou

(b) Conceder uma sublocação que transfira substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade do interesse para uma parte não relacionada. Uma tal sublocação é contabilizada pelo locatário como locação financeira a um terceiro, embora possa ser contabilizada como locação operacional pelo terceiro.

Locações nas demonstrações financeiras de locatários (parágrafos 20 a 31)

Locações financeiras (parágrafos 20 a 29)

Reconhecimento inicial (parágrafos 20 a 22)

20 — No começo do prazo de locação, os locatários devem reconhecer as locações financeiras como activos e passivos nos seus balanços por quantias iguais ao justo valor da propriedade locada ou, se inferior, ao

valor presente dos pagamentos mínimos da locação, cada um determinado no início da locação. A taxa de desconto a usar no cálculo do valor presente dos pagamentos mínimos da locação é a taxa de juro implícita na locação, se for praticável determinar essa taxa; se não for, deve ser usada a taxa incremental de financiamento do locatário. Quaisquer custos directos iniciais do locatário são adicionados à quantia reconhecida como activo.

21 — São frequentemente incorridos custos directos iniciais em ligação com actividades específicas da locação, como na negociação e garantia de acordos de locação. Os custos identificados directamente como atribuíveis a actividades executadas pelo locatário para uma locação financeira, são incluídos como parte da quantia reconhecida como um activo sob locação.

22 — Não é apropriado que os passivos por activos locados sejam apresentados nas demonstrações financeiras como uma dedução dos activos locados. Se para a apresentação de passivos na face do balanço for feita uma distinção entre passivos correntes e não correntes, a mesma distinção deve ser feita para os passivos da locação.

Mensuração subsequente (parágrafos 23 a 27)

23 — Os pagamentos mínimos da locação devem ser repartidos entre o encargo financeiro e a redução do passivo pendente. O encargo financeiro deve ser imputado a cada período durante o prazo da locação de forma a produzir uma taxa de juro periódica constante sobre o saldo remanescente do passivo. As rendas contingentes devem ser debitadas como gastos nos períodos em que foram incorridas.

24 — Uma locação financeira dá origem a um gasto de depreciação relativo ao activo depreciável assim como a um gasto financeiro em cada período contabilístico. A política de depreciação para os activos locados depreciáveis deve ser consistente com a dos activos depreciáveis que sejam possuídos e a depreciação reconhecida deve ser calculada nas bases estabelecidas na NCRF 6 — Activos Intangíveis e NCRF 7 — Activos Fixos Tangíveis. Se não houver certeza razoável de que o locatário obtenha a propriedade no fim do prazo da locação, o activo deve ser totalmente depreciado durante o prazo da locação ou da sua vida útil, o que for mais curto.

25 — A quantia depreciável de um activo locado é imputada a cada período contabilístico durante o período do uso esperado numa base sistemática consistente com a política de depreciação que o locatário adopte para activos depreciáveis de que seja proprietário. Se houver certeza razoável de que o locatário obterá a propriedade no fim do prazo da locação, o período de uso esperado é a vida útil do activo; se tal não for possível o activo é depreciado durante o prazo da locação ou da sua vida útil, dos dois o mais curto.

26 — A soma do gasto de depreciação do activo e do gasto financeiro do período raramente é a mesma que a dos pagamentos da locação no período, sendo, por isso, inadequado simplesmente reconhecer os pagamentos da locação como um gasto. Por conseguinte, é improvável que o activo e o passivo relacionados sejam de quantia igual após o início da locação.

27 — Para determinar se um activo locado está em imparidade, uma entidade aplica a NCRF 12 — Imparidade de Activos.

Divulgações (parágrafos 28 e 29)

28 — Os locatários devem fazer as seguintes divulgações relativas a locações financeiras:

(a) Para cada categoria de activo, a quantia escriturada líquida à data do balanço;

(b) Uma reconciliação entre o total dos futuros pagamentos mínimos da locação à data do balanço, e o seu valor presente. Além disso, uma entidade deve divulgar o total dos futuros pagamentos mínimos da locação à data do balanço, e o seu valor presente, para cada um dos seguintes períodos.

- (i) Não mais de um ano;
- (ii) Mais de um ano e não mais de cinco anos;
- (iii) Mais de cinco anos;

(c) As rendas contingentes reconhecidas como um gasto do período;

(d) O total dos futuros pagamentos mínimos de sublocação que se espera receber por sublocações não canceláveis à data do balanço; e

(e) Uma descrição geral dos acordos de locação significativos do locatário incluindo, pelo menos, o seguinte;

- (i) A base pela qual é determinada a renda contingente a pagar;
- (ii) A existência e cláusulas de renovação ou de opções de compra e cláusulas de escalonamento; e
- (iii) Restrições impostas por acordos de locação, tais como as que respeitam a dividendos, dívida adicional, e posterior locação.

29 — Além disso, os requisitos da divulgação segundo a NCRF 6 — Activos Intangíveis, NCRF 7 — Activos Fixos Tangíveis, NCRF 11 — Propriedades de Investimento, NCRF 12 — Imparidade de Activos e NCRF 17 — Agricultura, aplicam-se a locatários por activos locados segundo locações financeiras.

Locações operacionais (parágrafos 30 e 31)

Reconhecimento (parágrafo 30)

30 — Os pagamentos de uma locação operacional devem ser reconhecidos como um gasto numa base linear durante o prazo da locação salvo se uma outra base sistemática for mais representativa do modelo temporal do benefício do utente.

Divulgações (parágrafo 31)

31 — Os locatários devem fazer as seguintes divulgações para as locações operacionais:

- (a) O total dos futuros pagamentos mínimos da locação nas locações operacionais não canceláveis para cada um dos seguintes períodos:
 - (i) Não mais de um ano;
 - (ii) Mais de um ano e não mais de cinco anos;
 - (iii) Mais de cinco anos;
- (b) O total dos futuros pagamentos mínimos de sublocação que se espera sejam recebidos nas sublocações não canceláveis à data do balanço;
- (c) Pagamentos de locação e de sublocação reconhecidos como um gasto no período, com quantias separadas para pagamentos mínimos de locação, rendas contingentes, e pagamentos de sublocação;
- (d) Uma descrição geral dos acordos de locação significativos do locatário incluindo, pelo menos, o seguinte:
 - (i) A base pela qual é determinada a renda contingente a pagar;
 - (ii) A existência e cláusulas de renovação ou de opções de compra e cláusulas de escalonamento; e
 - (iii) Restrições impostas por acordos de locação, tais como as que respeitem a dividendos, dívida adicional, e posterior locação.

Locações nas demonstrações financeiras de locadores (parágrafos 32 a 50)

Locações financeiras (parágrafos 32 a 41)

Reconhecimento inicial (parágrafos 32 a 34)

32 — Os locadores devem reconhecer os activos detidos sob uma locação financeira nos seus balanços e apresentá-los como uma conta a receber por uma quantia igual ao investimento líquido na locação.

33 — Substancialmente, numa locação financeira todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade legal são transferidos pelo locador, e por conseguinte os pagamentos da locação a receber são tratados pelo locador como reembolso de capital e rendimento financeiro para reembolsar e recompensar o locador pelo seu investimento e serviços.

34 — Os custos directos iniciais são muitas vezes incorridos por locadores e incluem quantias como comissões, honorários legais e custos internos que sejam incrementais e directamente atribuíveis à negociação e aceitação da locação. Excluem gastos gerais como aqueles que são incorridos por uma equipa de vendas e marketing. Para locações financeiras que não sejam as que envolvem locadores fabricantes ou negociantes, os custos directos iniciais são incluídos na mensuração inicial da conta a receber de locação financeira e reduzem a quantia de rendimento reconhecida durante o prazo da locação. A taxa de juro implícita na locação é definida de tal forma que os custos directos iniciais são automaticamente incluídos na conta a receber de locação financeira e não há necessidade de os adicionar separadamente. Os custos incorridos pelos locadores fabricantes ou negociantes em ligação com a negociação e aceitação de uma locação estão excluídos da definição de custos directos iniciais. Como resultado, são excluídos do investimento líquido na locação e são reconhecidos como um gasto quando o lucro da venda for reconhecido, o que para uma locação financeira é normalmente no começo do prazo da locação.

Mensuração subsequente (parágrafos 35 a 40)

35 — O reconhecimento do rendimento financeiro deve ser baseado num modelo que reflecta uma taxa de retorno periódica constante sobre o investimento líquido do locador na locação financeira.

36 — São regularmente revistos os valores residuais estimados não garantidos usados no cálculo do investimento bruto do locador numa

locação. Se tiver havido uma redução no valor residual estimado não garantido, é revista a imputação do rendimento durante o prazo da locação e qualquer redução no que respeita a quantias já acrescidas é imediatamente reconhecida.

37 — Um activo envolvido numa locação financeira que esteja classificado como detido para venda (ou incluído num grupo para alienação, que esteja classificado como detido para venda) de acordo com a NCRF 8 — Activos Não Correntes Detidos para Venda e Unidades Operacionais Descontinuadas, deve ser contabilizado de acordo com essa Norma.

38 — Os locadores fabricantes ou negociantes devem reconhecer lucro ou perda de venda no período, de acordo com a política seguida pela entidade para vendas imediatas. Se forem fixadas taxas de juro artificialmente baixas, o lucro de venda deve ser restrito ao que se aplicaria se uma taxa de juro do mercado fosse debitada. Os custos incorridos pelos locadores fabricantes ou negociantes em ligação com a negociação e aceitação de uma locação devem ser reconhecidos como um gasto quando o lucro da venda for reconhecido.

39 — O réditio de vendas reconhecido no começo do prazo de uma locação financeira por um locador fabricante ou negociante é o justo valor do activo, ou, se mais baixo, o valor presente dos pagamentos mínimos da locação que acresça ao locador, calculado a uma taxa de juro do mercado. O custo de venda reconhecido no começo do prazo da locação é o custo, ou a quantia escriturada se diferente, da propriedade locada menos o valor presente do valor residual não garantido. A diferença entre o réditio da venda e o custo da venda é o lucro da venda, que é reconhecido de acordo com a política seguida pela entidade para as vendas.

40 — Os locadores fabricantes ou negociantes indicam algumas vezes taxas de juro artificialmente baixas a fim de atrair clientes. A utilização de tal taxa resultaria numa parte excessiva do rendimento total da transacção ser reconhecida no momento da venda. Se forem fixadas taxas de juro artificialmente baixas, o lucro da venda seria restrito ao que se aplicaria se uma taxa de juro do mercado fosse debitada.

Divulgações (parágrafo 41)

41 — Os locadores devem fazer as seguintes divulgações para locações financeiras:

- (a) Uma reconciliação entre o investimento bruto na locação à data do balanço, e o valor presente dos pagamentos mínimos da locação a receber à data do balanço. Além disso, uma entidade deve divulgar o investimento bruto na locação e o valor presente dos pagamentos mínimos da locação a receber na data do balanço, para cada um dos períodos seguintes:
 - (i) Não mais de um ano;
 - (ii) Mais de um ano e não mais de cinco anos;
 - (iii) Mais de cinco anos;
- (b) Rendimento financeiro não obtido;
- (c) Os valores residuais não garantidos que acresçam ao benefício do locador;
- (d) A dedução acumulada para créditos incobráveis dos pagamentos mínimos da locação a receber;
- (e) As rendas contingentes reconhecidas como rendimento durante o período; e
- (f) Uma descrição geral dos acordos significativos de locação do locador.

Locações operacionais (parágrafos 42 a 50)

Reconhecimento (parágrafos 42 a 48)

42 — Os locadores devem apresentar os activos sujeitos a locações operacionais nos seus balanços de acordo com a natureza do activo.

43 — O rendimento proveniente de locações operacionais deve ser reconhecido no rendimento numa base linear durante o prazo da locação, salvo se outra base sistemática for mais representativa do modelo temporal em que o benefício do uso do activo locado seja diminuído por incentivo concedido pelo locador.

44 — Os custos, incluindo a depreciação, incorridos para se obter o rendimento de locação são reconhecidos como um gasto. O rendimento de locação (excluindo recebimentos de serviços proporcionados tais como seguros e manutenção) é reconhecido numa base linear durante o período da locação mesmo que os recebimentos não o sejam, a menos que uma outra base sistemática seja mais representativa do modelo temporal em que o benefício do uso do activo locado seja diminuído.

45 — Os custos directos iniciais incorridos pelos locadores ao negociar e aceitar uma locação operacional devem ser adicionados à quantia escriturada do activo locado e reconhecidos como um gasto durante o prazo da locação na mesma base do rendimento da locação.

46 — A política de depreciação para activos locados depreciáveis deve ser consistente com a política de depreciação normal do locador para activos semelhantes, e a depreciação deve ser calculada da acordo com a NCRF 6 — Activos Intangíveis e a NCRF 7 — Activos Fixos Tangíveis.

47 — Para determinar se um activo locado ficou em imparidade, uma entidade aplica a NCRF 12 — Imparidade de Activos.

48 — Um locador fabricante ou negociante não reconhece qualquer lucro de venda ao celebrar uma locação operacional porque esta não é equivalente a uma venda.

Divulgações (parágrafos 49 e 50)

49 — Os locadores devem fazer as seguintes divulgações para as locações operacionais:

(a) Os futuros pagamentos mínimos da locação sob locações operacionais não canceláveis no agregado e para cada um dos períodos seguintes;

- (i) Não mais de um ano;
- (ii) Mais de um ano e não mais de cinco anos;
- (iii) Mais de cinco anos;

(b) O total das rendas contingentes reconhecidas como rendimento durante o período;

(c) Uma descrição geral dos acordos de locação do locador.

50 — Além disso, os requisitos de divulgação segundo a NCRF 6 — Activos Intangíveis, NCRF 7 — Activos Fixos Tangíveis, NCRF 11 — Propriedades de Investimento, NCRF 12 — Imparidade de Activos e NCRF 17 — Agricultura, aplicam-se a locadores por activos segundo locações operacionais.

Transacções de venda seguida de locação (parágrafos 51 a 59)

Reconhecimento (parágrafos 51 a 58)

51 — Numa transacção de venda seguida de locação, o pagamento da locação e o preço de venda são geralmente interdependentes por serem negociados num pacote. O tratamento contabilístico de uma transacção de venda seguida de locação depende do tipo de locação envolvido.

52 — Se uma transacção de venda seguida de locação resultar numa locação financeira, qualquer excesso do provento da venda sobre a quantia escriturada não deve ser imediatamente reconhecido como rendimento pelo vendedor-locatário, mas sim diferido e amortizado durante o prazo da locação.

53 — Se a venda seguida de locação resultar numa locação financeira, a transacção é um meio pelo qual o locador proporciona meios financeiros ao locatário, com o activo como garantia. Por esta razão não é apropriado considerar como rendimento um excesso do produto da venda sobre a quantia escriturada. Tal excesso, é diferido e amortizado durante o prazo da locação.

54 — Se uma transacção de venda seguida de locação resultar numa locação operacional, e for claro que a transacção é estabelecida pelo justo valor, qualquer lucro ou perda deve ser imediatamente reconhecido.

55 — Se o preço de venda estiver abaixo do justo valor, qualquer lucro ou perda deve ser imediatamente reconhecido, a menos que a perda esteja compensada por pagamentos futuros da locação abaixo do preço de mercado. Neste caso tal lucro ou perda deve ser diferido e amortizado na proporção dos pagamentos da locação durante o período pelo qual se espera que o activo seja usado.

56 — Se o preço de venda estiver acima do justo valor, o excesso sobre o justo valor deve ser diferido e amortizado durante o período pelo qual se espera que o activo seja usado.

57 — Se a venda seguida de locação resultar numa locação operacional, e os pagamentos da locação e o preço de venda estiverem estabelecidos pelo justo valor, houve com efeito uma operação de venda normal e qualquer lucro ou perda é imediatamente reconhecido.

58 — Para as locações operacionais, se o justo valor na altura de uma transacção de venda seguida de locação for menor do que a quantia escriturada do activo, deve ser imediatamente reconhecida uma perda igual à diferença entre a quantia escriturada e o justo valor.

Divulgações (parágrafo 59)

59 — Os requisitos de divulgação para locatários e locadores aplicam-se igualmente a transacções de venda seguida de locação. A descrição exigida dos acordos significativos de locação conduz à divulgação de cláusulas únicas ou invulgares do acordo ou das cláusulas das transacções de venda seguida de locação.

Data de eficácia (parágrafo 60)

60 — Uma entidade deve aplicar esta Norma a partir do primeiro período que se inicie em ou após 1 de Janeiro de 2010.