

Deloitte.

Building trust

Reflexão sobre a
norma das locações
e os seus impactos fiscais

Novembro 2020



MAKING AN
IMPACT THAT
MATTERS
since 1845

Índice

| | | | | | |
|--|---|----|--|---|----|
|  | Introdução | 03 |  | Transição | 28 |
|  | Objetivo e âmbito | 05 |  | Locações nos locadores | 32 |
|  | O que é uma locação? | 07 |  | Modificações de contrato - Expediente prático Covid 19 | 35 |
|  | Locações nos locatários | 12 |  | Implicações fiscais | 39 |
|  | Cálculo da <i>Incremental Borrowing Rate</i> ("IBR") | 17 |  | Locações em SNC - NCRF 9 | 45 |
|  | Impacto nas demonstrações financeiras | 25 | | | |



Introdução



-  **Introdução**
-  Objetivo e âmbito
-  O que é uma locação?
-  Locações nos locatários
-  Cálculo da *Incremental Borrowing Rate* ("IBR")
-  Impacto nas demonstrações financeiras
-  Transição
-  Locações nos locadores
-  Modificações de contrato - Expediente prático Covid 19
-  Implicações fiscais
-  Locações em SNC – NCRF 9

Introdução

A IFRS 16 – Locações, entrou em vigor na União Europeia em 1 de janeiro de 2019, pelo que para as entidades que relatam em IFRS vamos já no segundo ano de aplicação da norma. Não deixam contudo de continuar a existir desafios de interpretação e aplicação da norma, de que é exemplo o recente expediente prático introduzido para as concessões de rendas que tenham derivado do surto de Covid 19.

Um dos aspetos mais notáveis da IFRS 16 foi a introdução de um único modelo de contabilização das locações pelos locatários, eliminando-se a distinção entre locação financeira e operacional e levando a que no início de um contrato de locação seja reconhecido no balanço um direito de uso e o correspondente passivo de locação.

Para os locatários deixam portanto de existir locações “*off-balance sheet*”, e assistiu-se a um aumento significativo do passivo e do ativo. Na demonstração de resultados, ao invés do anterior gasto operacional, reconhecido ao abrigo da anterior IAS 17 para as locações operacionais, passou-se a registar a amortização do direito de uso (numa base linear) e os juros implícitos no passivo de locação (que serão decrescentes ao longo do contrato de locação). Por sua vez este modelo de contabilização, traduzir-se-á também num EBITDA maior.

Para os locadores, as alterações introduzidas pela IFRS 16 não foram tão significativas, mantendo-se inclusive a distinção entre locações operacionais e financeiras.

Ao longo desta publicação detalhamos os aspetos mais relevantes da IFRS 16, tendo-se incluído uma secção sobre os impactos fiscais e interpretações existentes por parte da autoridade tributária decorrentes desta norma, à luz da legislação atualmente em vigor e uma secção sobre as locações no sistema de normalização contabilística, uma vez que à data, a IFRS 16, ou mais especificamente os princípios de reconhecimento e mensuração de locações introduzidos pela IFRS 16, não foram ainda acolhidos nas normas contabilísticas e de relato financeiro em Portugal.



Objetivo e âmbito



Introdução



Objetivo e âmbito



O que é uma locação?



Locações nos locatários



Cálculo da *Incremental Borrowing Rate* ("IBR")



Impacto nas demonstrações financeiras



Transição



Locações nos locadores



Modificações de contrato - Expediente prático Covid 19



Implicações fiscais



Locações em SNC - NCRF 9

Objetivo e âmbito

Um locatário deve reconhecer os ativos e passivos decorrentes de um contrato de locação.

Objetivo

O objetivo da IFRS 16 é reportar informação que represente fielmente as operações de locação e fornecer uma base para os leitores de demonstrações financeiras avaliarem o montante, prazo e incerteza dos fluxos de caixa decorrentes de locações. Para atingir esse objetivo, um locatário deve reconhecer os ativos e passivos decorrentes de um contrato de locação (§IFRS 16.1).

Âmbito

Esta Norma deve ser aplicada na contabilização de todas as locações que não sejam (§IFRS 16.3):

a) Locações para explorar ou usar minérios, petróleo, gás natural e recursos similares não regeneráveis;

b) Ativos biológicos detidos por locatários segundo locações financeiras;

c) Contratos de concessão no âmbito da IFRIC 12;

d) Licenças de propriedade intelectual concedidas por um locador no âmbito da IFRS 15;

e) Direitos de licenciamento para itens no âmbito da IAS 38, tais como películas cinematográficas, registos de vídeo, peças de teatro, manuscritos, patentes e direitos de autor.

Um locatário pode optar por aplicar a norma à contabilização de outros ativos intangíveis que não sejam os descritos na alínea e) acima (§IFRS 16.4).



O que é uma locação?



Introdução



Objetivo e âmbito



O que é uma locação?



Locações nos locatários



Cálculo da *Incremental Borrowing Rate* ("IBR")



Impacto nas demonstrações financeiras



Transição



Locações nos locadores



Modificações de contrato - Expediente prático Covid 19



Implicações fiscais



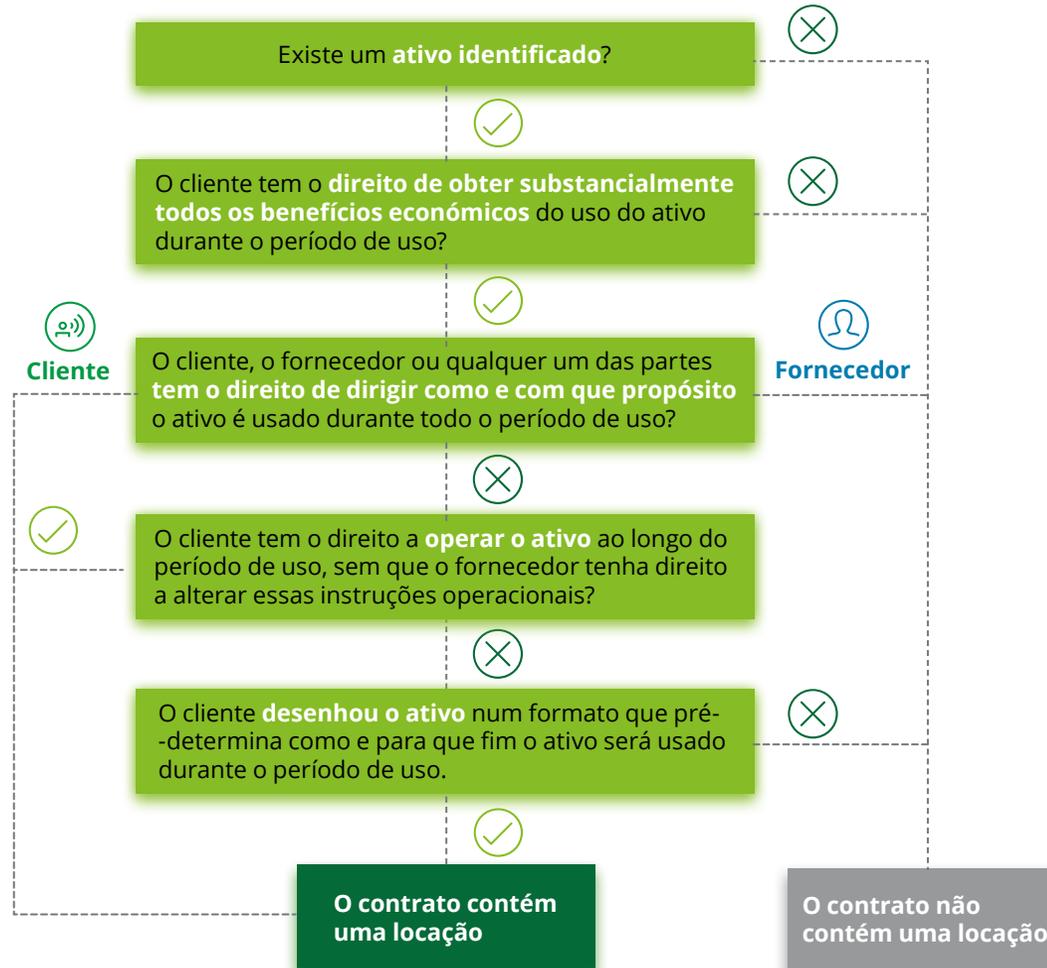
Locações em SNC - NCRF 9

O que é uma locação?

Identificação de uma locação

A IFRS 16 define um contrato de locação como sendo um contrato, ou parte de um contrato, que transmite o direito de uso ou controlo de um ativo, por um período de tempo, em troca de obrigações. Sendo que o ativo deve ser um ativo identificável, o que significa que este deve estar explicitamente identificado no contrato, ou então de forma implícita, situação em que o controlo deve ser interpretado como sendo o direito de obter todos os benefícios económicos, durante todo o período de uso.

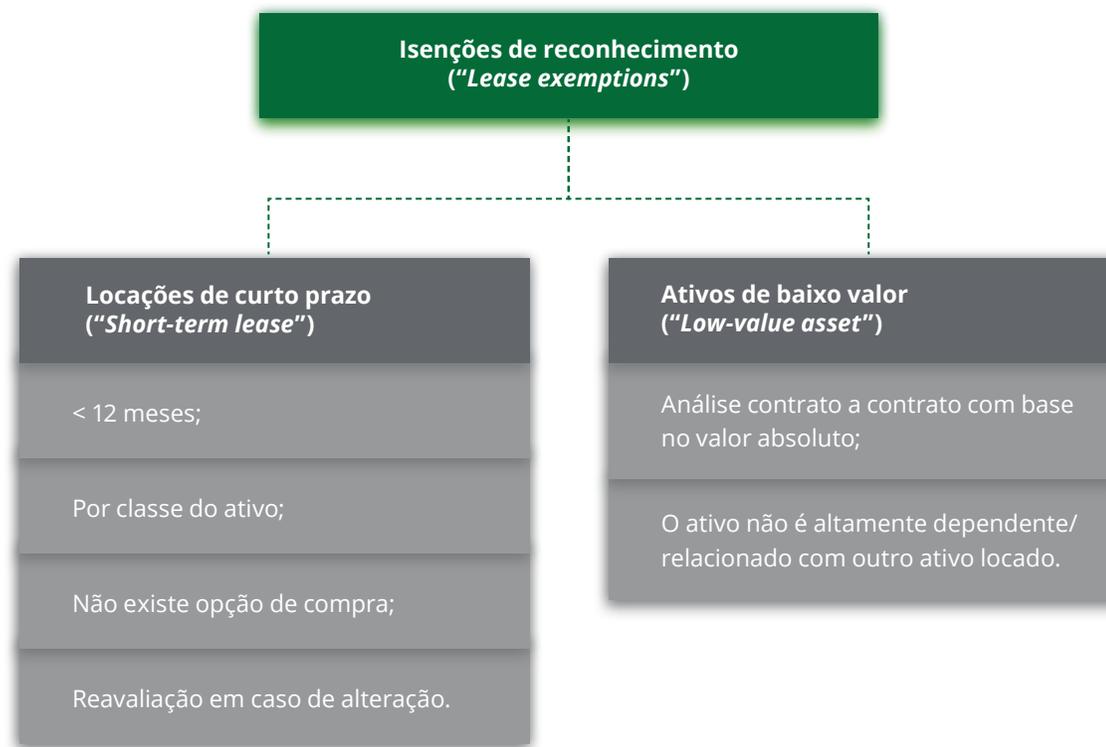
No início de um contrato, a entidade deve avaliar se o contrato é ou contém uma locação. Um contrato é, ou contém, uma locação se comportar o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de uma retribuição (§IFRS 16.9). O seguinte *flowchart* pode ajudar as entidades a avaliar se um contrato é, ou contém, um contrato de locação (§IFRS 16.B31):



O que é uma locação?

Isonções de reconhecimento

Um locatário pode optar por não reconhecer no seu balanço os ativos e passivos referentes a locações de curto-prazo (período de locação igual ou inferior a 12 meses), ou a locações cujos ativos subjacentes são de baixo valor (muitas entidades têm vindo a utilizar o treshold de 5.000 USD previsto no BC 100 da IFRS 16). Está contudo disponível a utilização de expediente prático pelo qual o locatário pode decidir, por categoria de ativo subjacente, não separar componentes "lease" e "non-lease", contabilizando todas como um único componente de locação (§IFRS 16.15). Caso opte por esta isenção, os pagamentos relativos a essas locações são reconhecidos como gastos do exercício em que são incorridos.



O que é uma locação?

Componentes de um contrato

Uma entidade deve contabilizar cada componente *lease* do contrato separadamente das componentes *non-lease* (§IFRS 16.12). Na ótica do locatário, o custo de cada componente deve ser alocado com base no preço individual que seria cobrado pelo fornecedor para cada componente (§IFRS 16.13). Na ótica do locador, a alocação dos preços a cada componente, deve ser efetuada com base no preconizado nos parágrafos 73 a 90 da IFRS 15.



O que é uma locação?

Prazo da locação

No início de um contrato a entidade deve determinar o prazo da locação. O prazo da locação é o período não cancelável pelo qual o locatário acordou locar o ativo juntamente com quaisquer termos adicionais pelos quais o locatário tem a opção de continuar ou terminar a locação do ativo, quando no início da locação for razoavelmente certo que o locatário irá exercer a opção de renovação ou razoavelmente certo que não irá exercer a opção de cancelamento antecipado. O locatário deve reavaliar o prazo da locação quando ocorrerem eventos significativos ou alterações significativas das circunstâncias (§IFRS 16.20).



Locações nos locatários



Introdução



Objetivo e âmbito



O que é uma locação?



Locações nos locatários



Cálculo da *Incremental Borrowing Rate* ("IBR")



Impacto nas demonstrações financeiras



Transição



Locações nos locadores



Modificações de contrato - Expediente práctico Covid 19



Implicações fiscais



Locações em SNC - NCRF 9



Locações nos locatários

Reconhecimento

No início de um contrato a entidade deve reconhecer um ativo pelo direito de uso e um passivo de locação (§IFRS 16.22).

Mensuração inicial do direito de uso

No início de um contrato a entidade deve mensurar o direito de uso ao custo (§IFRS 16.23). O custo do direito de uso inclui (§IFRS 16.24):

- a) O montante pelo qual o passivo de locação foi inicialmente mensurado;
- b) Pagamentos efetuados antes do início do contrato deduzido de incentivos recebidos;
- c) Custos indiretos incorridos pelo locatário;
- d) Custos estimados para desmantelamento e/ou remoção do ativo, de restauro das

condições iniciais do ativo ou do local onde se encontra instalado.

Mensuração inicial do passivo de locação

No início de um contrato a entidade deve mensurar o passivo de locação pelo valor presente dos pagamentos futuros que irá efetuar. Os pagamentos devem ser atualizados à taxa de desconto implícita no contrato ou caso esta não seja determinável pela taxa incremental de financiamento.

Os pagamentos que devem ser incluídos na mensuração apresentam as seguintes naturezas (§IFRS 16.27):

- a) Pagamentos fixos (incluem pagamentos fixos em substância);

b) Pagamentos variáveis que dependam num índice ou numa taxa (por exemplo o IPC – Índice de Preços no Consumidor). Os pagamentos variáveis com base no desempenho do ativo ou da empresa, não são considerados;

c) Pagamentos estimados pelo locatário relativos ao valor residual garantido do ativo;

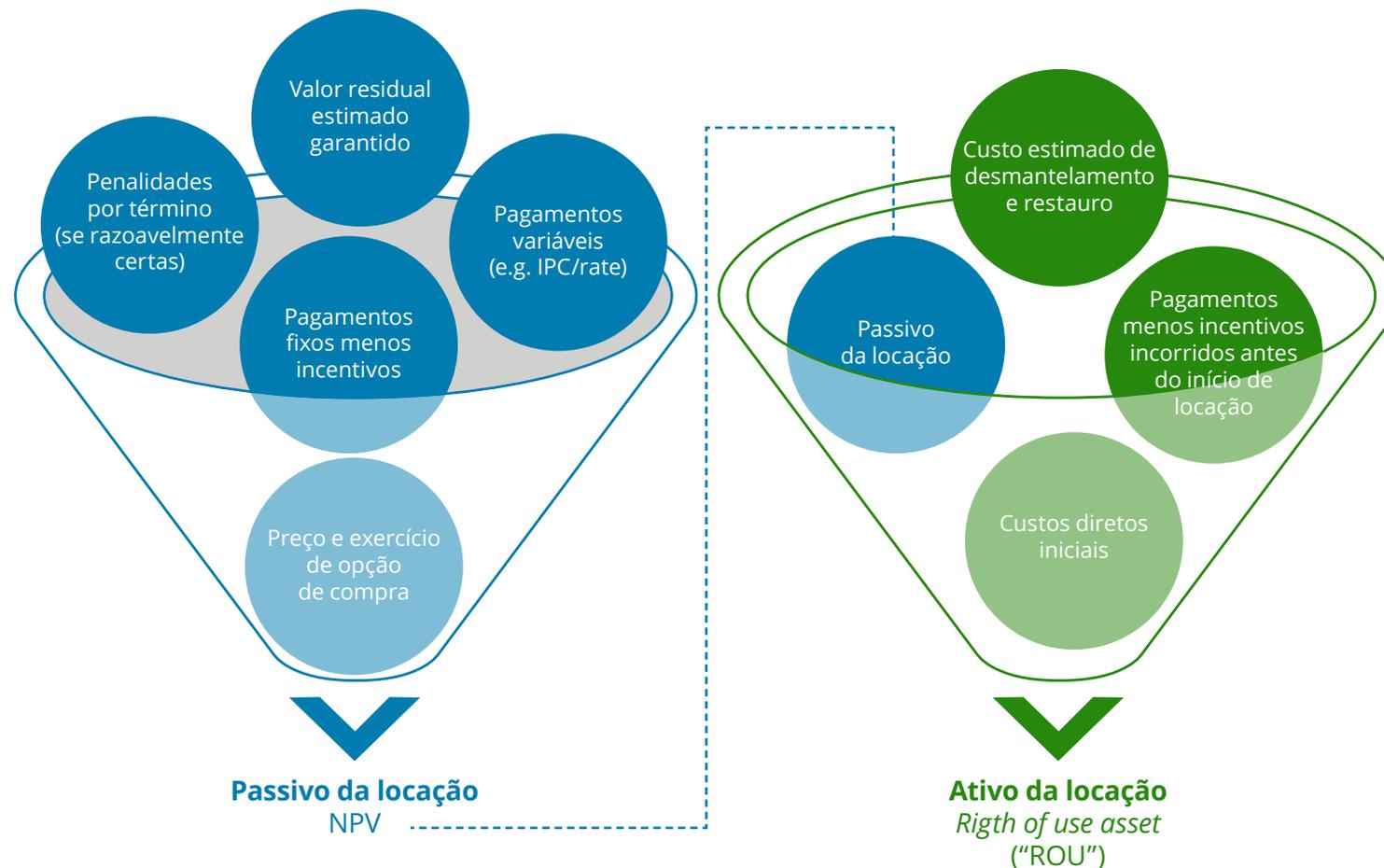
d) O preço de exercício de uma opção de compra se o locatário estiver razoavelmente certo que irá exercer essa opção;

e) Pagamentos de penalidades para rescisão da locação, caso o prazo de locação reflita o exercício da opção de rescindir o contrato de locação, consistentemente com o período de locação que foi determinado.



Locações nos locatários

Caso não esteja disponível a taxa desconto implícita no contrato, deve ser utilizada a taxa de juro incremental de financiamento do locatário (taxa de juro que o locatário teria de pagar numa locação semelhante ou, caso não seja determinável, a taxa em que, no início da locação, o locatário incorreria ao pedir emprestado por um prazo semelhante, e com uma segurança semelhante, os fundos necessários para comprar o ativo) ("*incremental borrowing rate*" ou "IBR") (§IFRS 16.26) – Ver secção "Incremental Borrowing Rate".



Locações nos locatários

Mensuração subsequente do direito de uso

Após o início de um contrato a entidade deve mensurar o direito de uso aplicando o modelo do custo, ou o modelo do justo valor, caso o direito de uso se enquadre na definição de propriedade de investimento, conforme a IAS 40 – Propriedades de investimento e caso a empresa adote esse modelo para as suas propriedades de investimento, ou o modelo da reavaliação caso o direito de uso se enquadre numa classe de ativos fixos tangíveis para a qual a empresa adote esse modelo (§IFRS 16.29 - 35).

Mensuração subsequente do passivo de locação

Após o início de um contrato a entidade deve mensurar o seu passivo de locação aumentando o seu valor para refletir os juros sobre o passivo de locação, diminuindo o seu valor para refletir os pagamentos efetuados e reavaliando o passivo de locação de modo a refletir qualquer reavaliação ou alteração ao contrato de locação (§IFRS 16.36).

Reavaliação do passivo de locação

O locatário deve reavaliar o passivo de locação utilizando uma nova taxa de desconto caso o prazo da locação se tenha alterado ou caso a entidade tenha alterado a sua previsão, relativamente ao exercício de uma opção de compra do ativo (§IFRS 16.40).

O locatário deve reavaliar o passivo de locação utilizando a taxa de desconto inicial, caso os montantes a pagar relativos ao valor residual garantido do ativo se tenham alterado, ou exista uma alteração nos pagamentos variáveis resultante de uma alteração do índice ou taxa aos quais os pagamentos estão associados (§IFRS 16.42).

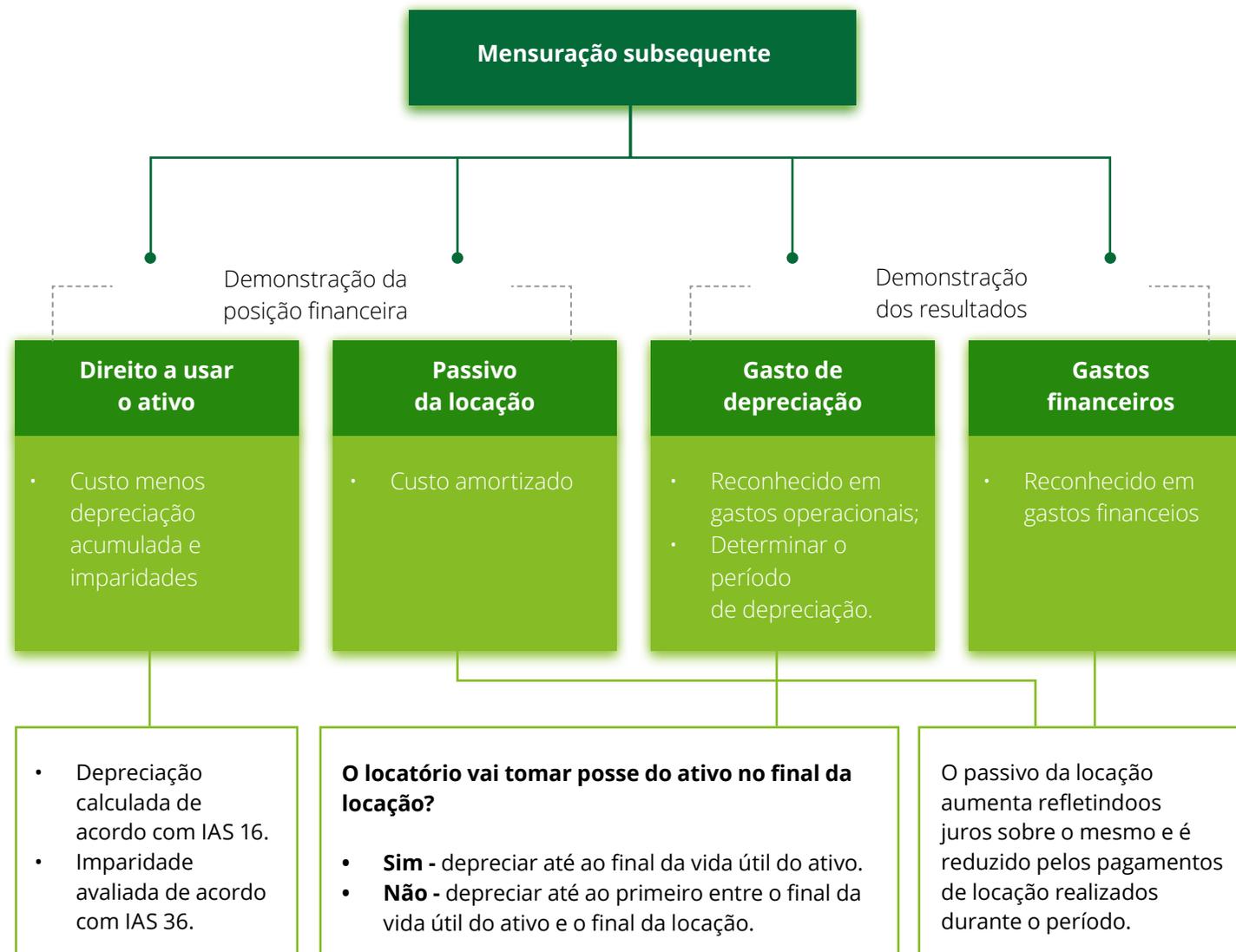
O locatário deve reconhecer a reavaliação do passivo de locação como um ajustamento ao direito de uso (caso este seja reduzido a zero, o diferencial deve ser registado na demonstração de resultados) (§IFRS 16.40).



Locações nos locatários

Alterações ao contrato de locação

O locatário deve contabilizar uma alteração ao contrato de locação como um contrato separado caso a alteração aumente o âmbito do contrato ao adicionar o direito de uso de mais ativos subjacentes e a contrapartida paga pelo direito de uso aumente de acordo com o preço individual do novo ativo (§IFRS 16.44). Nos casos em que a alteração contratual não seja contabilizada como uma nova locação, a empresa deve redefinir a alocação dos componentes do contrato e o prazo do contrato conforme descrito acima e reavaliar o seu passivo de locação utilizando uma taxa de desconto revista (§IFRS 16.45).



Cálculo da *Incremental Borrowing Rate* ("IBR")



Introdução



Objetivo e âmbito



O que é uma locação?



Locações nos locatários



Cálculo da *Incremental Borrowing Rate* ("IBR")



Impacto nas demonstrações financeiras



Transição



Locações nos locadores



Modificações de contrato - Expediente prático Covid 19



Implicações fiscais



Locações em SNC - NCRF 9

Cálculo da *Incremental Borrowing Rate* (“IBR”)

A determinação da taxa de desconto a utilizar para a contabilização de uma locação, é um dos julgamentos mais relevantes que as entidades terão que efetuar na adoção da IFRS 16 e um dos com maior impacto na quantificação dos direitos de uso (“RoU”) e dos passivos de locação. Neste capítulo, incluímos algumas orientações para a entidade cumprir este requisito exigido pela norma, não só em termos teóricos, mas também considerando as abordagens e informações disponíveis para selecionar a taxa de desconto apropriada a utilizar na transição e doravante.

A norma indica que deve ser utilizada a taxa de desconto implícita no contrato de locação (“IRIL”) e caso não esteja disponível uma taxa implícita, deve ser utilizada a taxa de juro incremental de financiamento do locatário (§IFRS 16.26). No entanto, é provável que seja difícil para os locatários determinar a IRIL em vários casos, particularmente naqueles cujo ativo subjacente possui um valor residual significativo no final do contrato de locação ou cuja informação histórica não seja de fácil acesso. Por outro lado, as entidades que optem pela *partial retrospective approach* na data de transição terão obrigatoriamente que utilizar a IBR.



Cálculo da *Incremental Borrowing Rate* (“IBR”)

A IBR define-se como a taxa de juro que o locatário teria de pagar numa locação semelhante ou, se isso não for determinável, a taxa em que, no início da locação, o locatário incorreria ao pedir emprestados por um prazo semelhante, e com uma garantia semelhante, os fundos necessários para comprar o ativo (§IFRS 16.26). Na elaboração da norma, o IASB observou que, dependendo da natureza do ativo subjacente e dos termos e condições da locação, um locatário poderá referir-se a uma taxa que é facilmente observável como ponto de partida ao determinar a sua IBR, por exemplo, a taxa que o locatário pagou, ou pagaria, para obter um empréstimo para comprar o mesmo tipo de ativo, ou a property yield ao determinar a taxa de desconto aplicável a locações de propriedades) (§IFRS 16.BC162).

De modo a determinar a IBR, deverá ser adotado um modelo de 3 passos, que tem em conta os seguintes fatores:

- Entidade locatária
- Moeda de locação
- Contexto económico
- Prazo
- Tipo de ativo subjacente
- Nível de endividamento

Os seis fatores acima referidos refletem várias características de uma locação pelo que devem ser considerados na determinação da taxa de desconto.

Passo 1 - Determinar a taxa de referência

Determinar a taxa de referência através da utilização de taxas de juro sem risco (por exemplo obrigações do tesouro).

Por norma, existe informação disponível e pública para as taxas de juro sem risco, curvas de taxas de juro e obrigações do tesouro. Contudo podem existir circunstâncias em que as características da locação não podem ser exatamente correspondidas, nomeadamente a moeda, prazo ou data em que a taxa de juro sem risco foi medida. Nesses casos, pode ser necessário algum grau de julgamento ou efetuar estimativas para determinar uma taxa de referência adequada.



Cálculo da *Incremental Borrowing Rate* (“IBR”)

A aplicação de uma abordagem de portfólio para locações denominadas em moedas diferentes, com prazos diferentes ou em diferentes contextos económicos pode não dar uma resposta substancialmente consistente com a determinação de IBRs individuais.

| Fatores a considerar | Problemas e desafios | Possíveis soluções |
|----------------------|--|---|
| Moeda | <p>É comum uma locação ter cash-flows numa moeda diferente da moeda funcional utilizada pelo locatário.</p> <p>Diferentes jurisdições têm diferentes taxas de juro sem risco, pelo que as taxas de juro podem variar significativamente entre países.</p> | <p>Por norma os empréstimos correspondem à moeda dos fluxos esperados de modo a mitigar o risco cambial.</p> <p>A IBR deve ser a taxa à qual o locatário conseguiria obter um funcionamento na moeda estrangeira.</p> <p>Por exemplo, cash-flows denominados em USD, devem ser correspondidos a taxas de juro sem risco apropriadas como as determinadas pelas obrigações do tesouro Americano.</p> |
| Contexto económico | <p>Para países a operar em circunstâncias pouco usuais, as taxas de juro sem risco num determinado momento podem não ser, por si só, um ponto de partida apropriado para determinar uma taxa à qual um locatário possa contrair um empréstimo.</p> | <p>Exemplos em que ajustes específicos a este respeito podem ser necessários incluem:</p> <ul style="list-style-type: none">• Países cuja moeda utilizada não seja a própria moeda (normalmente USD ou EUR);• Países numa união monetária (por exemplo a Zona Euro);• Países com economias hiperinflacionárias. |
| Prazo | <p>Existem taxas de juro sem risco para várias durações, pelo que a taxa selecionada deve corresponder ao prazo da locação, conforme definido pela IFRS 16.</p> <p>Enquanto uma taxa de juro sem risco assume por norma o pagamento integral do capital na maturidade, para uma locação, tipicamente os pagamentos são efetuados ao longo da duração da locação.</p> | <p>A duração das obrigações do tesouro a considerar não deve ser a totalidade do prazo da locação, mas uma média a ponderar do prazo de locação.</p> |



Cálculo da *Incremental Borrowing Rate* (“IBR”)

Passo 2 - Determinar o ajustamento do *spread* de financiamento

Os dados disponíveis para as entidades calcularem o ajustamento do seu *spread* de financiamento, dependerão do tipo de organização e das suas estruturas de financiamento.

Para entidades que emitiram dívida em mercado de capitais, podem existir taxas disponíveis que incluam tanto a taxa de referência como o *spread* de financiamento - uma “taxa total”. Para algumas organizações, os dados podem estar disponíveis a nível das empresas individuais, onde as subsidiárias são emitentes de dívida. Para outras, os dados podem estar apenas disponíveis ao nível do Grupo (para a própria empresa-mãe ou empresas de financiamento que operam em nome da empresa-mãe).

Para empresas sem dívida, este processo pode exigir a consideração das facilidades de crédito históricas ou futuras, a fim de avaliar se a posição histórica é representativa da posição subjacente do negócio. Não será razoável supor que as entidades nesta situação terão um *spread* igual a zero, uma vez que a IFRS 16 exige que a taxa de desconto reflita a taxa de juro que o locatário teria que pagar para obter o empréstimo.

Para as empresas com pouca informação sobre o seu *spread* de crédito, pode ser apropriado investigar dados indicativos de vários bancos ou procurar outros dados disponíveis, como de empresas de dimensão semelhante e a operar numa indústria similar (setores e indústrias diferentes podem diferir amplamente em termos de risco de crédito).

Para várias entidades, o *spread* obtido através

dos principais mecanismos de financiamento é referente à empresa-mãe de um grupo, que pode ou não ser parte no contrato de locação. Embora as empresas possam ter a tendência para considerar que todos os empréstimos são obtidos via grupo, a IFRS 16 deixa bastante claro que a IBR é específica do locatário.

Dado que o locatário é o responsável por efetuar os pagamentos da locação, é apropriado considerar a taxa que o locatário obteria por sua conta, mesmo que, teoricamente, todo o financiamento seja alcançado por meio de uma estrutura de dívida do grupo. Contudo, dependendo de quem é o emissor e das garantias para os pagamentos da locação, em alguns casos, é apropriado determinar um *spread* de crédito de grupo aplicável a todos os locatários de um grupo.



Cálculo da *Incremental Borrowing Rate* (“IBR”)

Níveis de endividamento

Ao considerar o valor da locação na determinação da IBR, é expectável que um credor considere o nível geral de endividamento da entidade (ou seja, alavancagem) e se o impacto da locação resulta numa alteração do índice de alavancagem, o que justificaria uma IBR maior, por exemplo, a IBR não deverá ser determinada sem ter em consideração o impacto do registo da IFRS 16 ao nível do nível de alavancagem financeira.

Na prática, estruturas de financiamento diferentes podem levar a premissas adicionais na avaliação do nível geral de endividamento:

- Facilidade de crédito de curto prazo
 - As taxas aplicadas pelas linhas de

crédito e curto prazo são uma fonte de informação útil para avaliar o *spread* que deve ser usado no cálculo da IBR. Devem ser consideradas quaisquer taxas escalonadas ou *fees* de utilização, dependendo do nível de endividamento.

- Empréstimos a prazo / Obrigações - Quando estes tipos de financiamento são utilizados para determinar o nível de endividamento, o locatário deve avaliar se poderia recorrer a fundos adicionais com um *spread* equivalente ao obtido nos financiamentos anteriores, ou se o financiamento adicional provavelmente levaria a uma taxa de juro superior.



Cálculo da *Incremental Borrowing Rate* (“IBR”)

Passo 3 - Determinar o ajustamento específico da locação

Uma exigência fundamental da IFRS 16 é que a taxa de desconto está diretamente ligada ao próprio ativo, em vez de se usar uma IBR geral. Em teoria, o risco de *default* é mitigado, uma vez que o locador tem o direito de recuperar o ativo subjacente à locação, pelo que o mesmo funciona como garantia do empréstimo. Este facto assume relevância uma vez que o *spread* específico do locatário é derivado de empréstimos empresariais, que tipicamente não se encontram garantidos por garantias reais e tendo em conta a garantia prestada pelo ativo subjacente da locação, poderia reduzir o *spread* praticado.

Apesar de todas as locações refletirem uma posição de empréstimo garantido, na prática, determinados ativos podem representar mais valor para um locador e maior facilidade em redistribuir do que outras. Por exemplo, os custos de reintegração de ativos de *baixo valor* e/ou de curta duração (por exemplo, uma impressora) seriam elevados em relação ao valor subjacente do ativo e os fluxos de caixa de locação associados, pelo que os benefícios de ter esses ativos como garantia, provavelmente seriam insignificantes. Por outro lado, no caso de ativos de maior valor e / ou locações com maior duração (por exemplo, um carro ou um edifício), o benefício de ter a garantia é mais valioso, dado que a probabilidade de o locador obter valor em caso de *default* é superior.

Partindo do pressuposto que o contrato de locação se encontra ao justo valor, o valor da locação é igual ao valor do ativo subjacente que seria obtido pelo credor. Isso significa que o rácio financiamento / garantia (“LTV”) seria, portanto, de 100%.

Para empresas com empréstimos não garantidos por garantias reais, poderão não existir dados disponíveis que permitam determinar o ajustamento à IBR, de modo a refletir a posição garantida do locador. Consequentemente, pode haver a necessidade de abordar o banco ou outro financiador, para obter taxas indicativas para empréstimos garantidos e não garantidos e de diferentes durações, a fim de poder determinar um ajustamento apropriado.



Cálculo da *Incremental Borrowing Rate* (“IBR”)

Uma abordagem complementar, poderá ser a obtenção de informação observável que suporte a taxa de desconto final ou o ajustamento específico da locação, tendo em conta classes de ativos específicas (por exemplo tomar como ponto de partida *property yields*).

Desfasamento temporal

Todas as fontes de informação referidas são específicas para um certo ponto no tempo, ou seja, para o momento em que um contrato de financiamento seria eventualmente celebrado. Por norma, esse momento não se encontrará 100% alinhado com a data de início da locação, pelo que as empresas devem avaliar se algum ajustamento à taxa de desconto é necessário, derivado de eventuais desfasamentos temporais.

No caso das taxas de referência, a informação para os títulos do governo cotados publicamente e os rendimentos das taxas de juros, geralmente estão disponíveis diariamente, pelo que as empresas podem facilmente alinhar com as datas de início das locações. Certas moedas ou duração dos títulos do governo com dados disponíveis apenas numa base semanal ou mensal, podem exigir um maior nível de julgamento ou estimativa. O mesmo se aplica à determinação do *spread* de financiamento.



Impacto nas demonstrações financeiras



Introdução



Objetivo e âmbito



O que é uma locação?



Locações nos locatários



Cálculo da *Incremental Borrowing Rate* ("IBR")



Impacto nas demonstrações financeiras



Transição



Locações nos locadores



Modificações de contrato - Expediente prático Covid 19



Implicações fiscais



Locações em SNC - NCRF 9

Impacto nas demonstrações financeiras

Apresentação



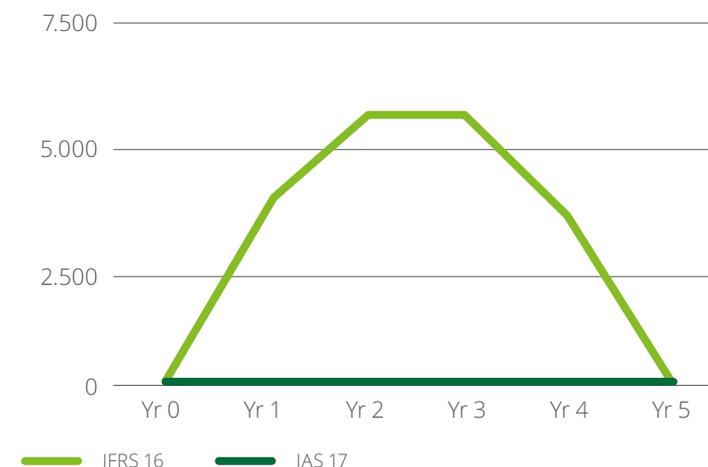
Demonstração da posição financeira

O locatário deve apresentar na demonstração da posição financeira, ou divulgar no anexo às demonstrações financeiras (§IFRS 16.47):

a) Ativos por direito de uso separados dos restantes ativos, denominados por Ativos de Locação. Pode também optar por apresentar os ativos na mesma rubrica da demonstração da posição financeira em que os ativos subjacentes seriam classificados caso fossem detidos pela entidade, divulgando quais as rubricas da demonstração da posição financeira que contêm ativos por direito de uso (Nota: Para os direitos de uso que se enquadrem na definição de propriedade de investimento conforme preconizado na IAS 40, apenas a segunda opção é possível).

b) Passivos de locação separados dos restantes passivos, denominados de Passivos de Locação. Caso opte por não apresentar os passivos separadamente, deve divulgar quais as rubricas da demonstração da posição financeira que contêm passivos de locação.

Demonstração da Posição Financeira
Redução dos ativos líquidos

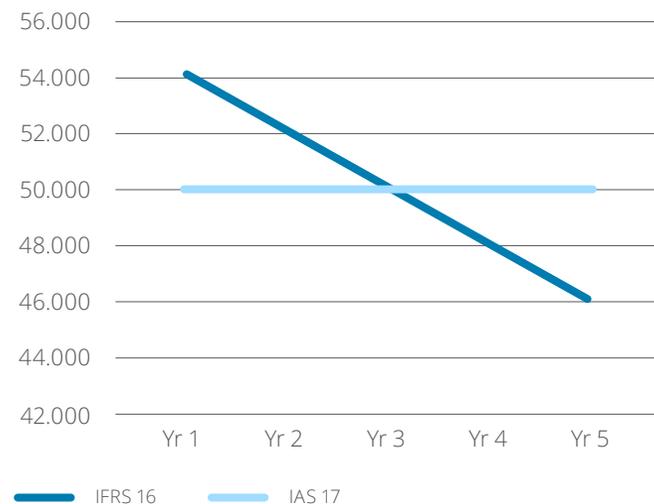


Impacto nas demonstrações financeiras

Demonstração de resultados

A entidade deve apresentar separadamente na demonstração de resultados, os gastos com depreciações relativas ao direito de uso e os gastos com juros relativos ao passivo de locação (§IFRS 16.49).

Demonstração dos Resultados e ORI



Demonstração de fluxos de caixa

Na demonstração de fluxos de caixa, a entidade deve classificar (§IFRS 16.50):

- Os pagamentos relativos à redução da dívida em aberto relacionada com a locação como atividades de financiamento;
- Os pagamentos de juros relativos ao passivo de locação conforme preconizado na IAS 7;
- Os pagamentos relativos a locações de ativos de *baixo valor* ou de curto-prazo, assim como os pagamentos variáveis não incluídos na mensuração de passivos de locação, como atividades operacionais.

↑ Total de ativos

↑ Total de passivos

- Impacto significativo nas entidades com locações de valor material fora do balanço.

↑ Gastos financeiros

↓ Gastos operacionais

↑ EBITDA

- Os gastos pesam mais no início da locação e reduzem-se ao longo da maturidade da locação (depreciação a quotas constantes).
- O EBITDA aumenta independentemente do portfolio de locações da entidade.



Transição



Introdução



Objetivo e âmbito



O que é uma locação?



Locações nos locatários



Cálculo da *Incremental Borrowing Rate* ("IBR")



Impacto nas demonstrações financeiras



Transição



Locações nos locadores



Modificações de contrato - Expediente prático Covid 19



Implicações fiscais



Locações em SNC - NCRF 9



| |
|------|
| 27.1 |
| 11.6 |
| 18.8 |
| 47.2 |
| 26.9 |
| 31.9 |

Pharmaceuticals
Water

Share Price



Transição

Data de eficácia

Uma entidade deve aplicar esta norma para os períodos de relato anual que comecem em ou após 1 de janeiro de 2019. É permitida a aplicação antecipada para entidades que adotem a IFRS 15 na ou antes da data inicial da adoção da IFRS 16. Se uma entidade aplicar esta norma anteriormente, deve divulgar esse facto (§IFRS 16.C1).

Expediente prático

Como expediente prático, a norma permite que uma entidade não reavalie se um contrato é ou contém uma locação. É portanto permitido aplicar esta norma a contratos que anteriormente haviam sido identificados como locações ao ser aplicada a IAS 17 e a IFRIC 4 e não aplicar a norma a contratos que tinham sido anteriormente avaliados como não contendo

uma locação (§IFRS 16.C3). Caso a entidade opte por utilizar este expediente prático, tal facto deve ser divulgado (§IFRS 16.C4).

Locatários

Existem duas opções de transição (§IFRS 16.C5), devendo ser essa opção aplicada de forma consistente a todas as locações (§IFRS 16.C6):

a) *Full retrospective approach*: retrospectivamente a cada período de relato anterior apresentado aplicando a IAS 8.

Neste caso, a Entidade é obrigada a ajustar os saldos de abertura pelo efeito cumulativo da aplicação do IFRS 16 à data do primeiro período apresentado nas demonstrações financeiras. Por exemplo, se uma entidade aplica a IFRS 16 pela primeira vez no período de relato financeiro

iniciado em 1 de janeiro de 2019, é necessário determinar e reconhecer o impacto acumulado da aplicação da norma em 1 de janeiro de 2018 e reexpressar os montantes reportados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, que foram originalmente reportados aplicando a IAS 17.

b) *Partial retrospective approach*: retrospectivamente com o efeito cumulativo da aplicação inicial da norma reconhecido na data da aplicação inicial.

Neste caso, a informação comparativa não deve ser reexpressa, sendo o efeito acumulado da aplicação inicial da norma reconhecido como um ajustamento ao saldo inicial de resultados transitados (ou outra componente do capital próprio) na data de aplicação inicial (§IFRS 16.C7).



Transição

No caso das locações anteriormente reconhecidas como operacionais, deve ser reconhecido, caso aplicável, um passivo de locação correspondente ao valor presente dos pagamentos de locação remanescentes, descontados à taxa de juro incremental de financiamento do locatário na data de aplicação inicial (§IFRS 16.C8). O respetivo ativo por direito de uso, deve ser mensurado pelo montante resultante da aplicação da norma desde o início da locação mas descontados à taxa de juro incremental de financiamento do locatário na data de aplicação inicial; ou por um montante equivalente ao passivo de locação ajustado por eventuais pagamentos acrescidos ou diferidos reconhecidos na demonstração da posição financeira imediatamente antes da data de aplicação inicial (§IFRS 16.C8).

A norma prevê também alguns expedientes práticos na aplicação inicial da norma a locações anteriormente classificadas como operacionais de acordo com a IAS 17 (§IFRS 16.C10), nomeadamente, a aplicação da mesma taxa de desconto a locações semelhantes (prazos, ativos subjacentes e contextos económicos semelhantes); o tratamento como locações de curto-prazo, para locações cujo prazo termine em 12 meses ou menos de 12 meses após a data de aplicação inicial; e a exclusão de custos diretos iniciais da mensuração dos ativos por direito de uso na data de aplicação inicial. A utilização dos expedientes práticos deve ser divulgada (§IFRS 16.C13).

No caso das locações anteriormente classificadas como financeiras de acordo com a IAS 17, o valor contabilístico dos ativos por direito de uso e dos passivos de locação ao aplicar da data de aplicação inicial da IFRS 16, deve corresponder às respetivas quantias escrituradas imediatamente antes da data de aplicação inicial, mensuradas de acordo com a IAS 17 (§IFRS 16.C11).

Sale & leaseback

Uma entidade não deve reavaliar as transações de *sale & leaseback* ocorridas antes da data de aplicação inicial da IFRS 16 para determinar se a transferência do ativo subjacente satisfaz os requisitos da IFRS 15 para ser contabilizada como uma venda (§IFRS 16.C16). Os requisitos de transição para as transações de *sale & leaseback* são consistentes com os requisitos de transição gerais para as restantes locações.



Transição

Data de transição (IBR)

As alterações na contabilização de locações, não devem afetar a posição económica de uma empresa ou os seus compromissos a pagar, pelo que as empresas devem ter cuidado para não efetuar ajustamentos que não sejam relevantes para a determinação das taxas de desconto na transição. Especificamente, o ajustamento do “nível de endividamento” pode não ser exigido na transição, dependendo da abordagem de transição adotada e as circunstâncias relevantes, uma vez que se pode assumir que os empréstimos existentes na transição foram obtidos tendo em consideração os compromissos de locação operacional pré-existent.

Após a transição, a renovação de um contrato de locação pode também não exigir a avaliação de certos fatores, caso o contexto económico não se tenha alterado em relação ao momento em que a locação foi originalmente contratada.

Full retrospective approach

Às entidades que optem pela *full retrospective approach* é exigido que determinem a taxa de desconto na data de início da locação. Isto incrementa o nível de complexidade aos fatores acima descritos, dado que terão que ser utilizadas, diferentes taxas de desconto para locações que começaram em momentos diferentes.

Para as entidades com pouca informação disponível, o processo de determinação das IBR, pode envolver a aplicação de *spreads* constantes a taxas de referência históricas, tendo apenas em consideração as alterações significativas na posição de crédito quando existir informação disponível. Uma análise cuidadosa será necessária de modo a garantir que a valorização dos passivos de locação não se encontra materialmente distorcida devido à utilização de taxas de desconto demasiado gerais e simplistas.

Partial retrospective approach

As entidades que adotem um dos modelos previstos pela *partial retrospective approach* terão que calcular as IBR com referência à data da aplicação inicial, em vez de com referência às datas de início das locações. É portanto expectável que o prazo remanescente de cada locação seja considerado, em vez do prazo inicial da locação.

À semelhança do que sucede com a *full retrospective approach* as entidades terão que considerar as diferenças temporárias e efetuar ajustamentos adequados aos *spreads* históricos, que não reflitam a sua posição de crédito ou o contexto económico na data de transição.



Locações nos locadores



Introdução



Objetivo e âmbito



O que é uma locação?



Locações nos locatários



Cálculo da *Incremental Borrowing Rate* ("IBR")



Impacto nas demonstrações financeiras



Transição



Locações nos locadores



Modificações de contrato - Expediente prático Covid 19



Implicações fiscais



Locações em SNC - NCRF 9

Locações nos locadores

Locadores

Na perspetiva do locador os requisitos de contabilização exigidos pela IFRS 16 não se alteraram substancialmente face aos requisitos exigidos pela IAS 17, contudo existem alguns impactos, nomeadamente, na mensuração preconizada pela nova norma IFRS 15.

Assim, um locador não é obrigado a efetuar quaisquer ajustamentos às quantias escrituradas na data de aplicação inicial exceto se (§IFRS 16.C14) reavaliar as sublocações anteriormente classificadas como locações operacionais, atendendo às circunstâncias existentes na data de aplicação inicial e concluir que se tratam de locações ao abrigo desta norma. Nestes casos, a sublocação deve ser contabilizada como uma nova locação, com início na data de aplicação inicial da IFRS 16 (§IFRS 16.C15).

As divulgações exigidas pela IFRS 16 aos locadores são as seguintes (§IFRS 16.90):

- a) Mais ou menos-valias geradas pela venda de ativos em locação financeira;
- b) Rendimentos financeiros gerados pelo investimento líquido das locações financeiras;
- c) Rendimentos relacionados com pagamentos variáveis não incluídos na mensuração do investimento líquido das locações financeiras;
- d) Rendimentos provenientes de locações operacionais, divulgando separadamente os rendimentos provenientes de pagamentos variáveis.

Adicionalmente, o locador deve divulgar informação qualitativa, que permita aos leitores das demonstrações financeiras avaliar (§IFRS 16.92):

- a) A natureza das atividades de locação.

Como o locador gere o risco associado a direitos que retenha sobre ativos em locação.



Locações nos locadores

Sale & leaseback

Se uma entidade (o vendedor-locatário) transfere um ativo para outra entidade (o comprador-locador) e celebra um contrato de locação desse ativo com o comprador-locador, deve num primeiro momento avaliar se a transferência do ativo se trata de uma venda, de acordo com os requisitos preconizados na IFRS 15 (§IFRS 16.99) (ver capítulo IFRS 15).

Caso o vendedor-locatário determine que a transferência do ativo se trata de uma venda, deve contabilizar o direito de uso resultante da operação de *leaseback* na proporção do valor pelo qual o ativo se encontrava anteriormente registrado e a mais/menos valia gerada pela venda deve refletir apenas os direitos do ativo que foram efetivamente transferidos para o comprador-locador (§IFRS 16.99). Caso a entidade determine que a transferência do ativo não se trata de uma venda, deve manter o registo do ativo transferido e contabilizar um passivo financeiro referente à contrapartida recebida na operação (§IFRS 16.103).



Modificações de contrato Expediente prático Covid-19

For good and valuable consideration, which is hereby acknowledged, I _____ and my heirs, assigns, and those whom I shall hereafter create, do hereby grant, sell, convey and confirm unto the _____, with full power of attorney, full power of attorney in and to the _____, permission, the right to take and make and cause to be made and cause to be made hereafter created (the "Photographer")

I hereby agree that all rights in and to the _____ shall remain the sole property of the _____ or anyone acting on my behalf.

I hereby warrant that I am of full legal age and have the legal capacity to execute this agreement, and I have read the above authorization, and I am fully familiar with the contents hereof, and I am fully familiar with the contents hereof, and I am fully familiar with the contents hereof.

Name (Print) _____
Signature *[Handwritten Signature]*
Address _____
City _____

-  Introdução
-  Objetivo e âmbito
-  O que é uma locação?
-  Locações nos locatários
-  Cálculo da *Incremental Borrowing Rate* ("IBR")
-  Impacto nas demonstrações financeiras
-  Transição
-  Locações nos locadores
-  **Modificações de contrato - Expediente prático Covid 19**
-  Implicações fiscais
-  Locações em SNC - NCRF 9

Modificações de contrato

Expediente prático Covid-19

Como resultado da pandemia do COVID-19, a procura de alguns bens e serviços sofreu uma quebra significativa, levando à redução substancial de tráfego em lojas de retalho e centros comerciais ou levando no limite ao seu encerramento por tempo indeterminado como consequência das medidas de quarentena e distanciamento social em vigor.

A existência de perdas por imparidade sobre ativos de direito de uso podem ocorrer como resultado do encerramento de negócios, interrupção da cadeia de abastecimento ou outras consequências da pandemia que afete negativamente os fluxos de caixa futuros do ativo subjacente. A eventual imparidade de ser avaliada ao abrigo da IAS 36 como explicado anteriormente.

Podem existir situações onde locatários e locadores chegaram a acordo para a suspensão temporária da renda ou outros incentivos económicos (benefícios).

O tratamento contabilístico destas situações dependerá de (1) o locatário ter direito ao benefício (isto é, isto é, o mesmo está previsto implicitamente ou explicitamente no contrato de locação ou de arrendamento) ou (2) o benefício foi concedido ou negociado fora do contrato original. Uma entidade deve considerar disposições contratuais que regem a ocorrência de eventos extraordinários (por exemplo, uma cláusula de força maior ou disposição semelhante).



Modificações de contrato

Expediente prático Covid-19

Benefícios concedidos ou negociados fora do contrato original representam modificações ao contrato de arrendamento. Para o locatário, isso significa que, se o benefício económico afetar apenas os pagamentos da locação, mas não alterar o âmbito da locação (ou seja, não houver mudança nos ativos arrendados ou na duração do prazo da locação), o passivo da locação tem de ser remensurado, descontando os pagamentos futuros revistos com a taxa de desconto revista, resultando igualmente num ajustamento ao valor do ativo de direito de uso.

Se o benefício económico estiver abrangido no contrato original, o benefício é tratado como uma renda variável (ou seja, renda variável negativa) no período abrangido pela carência ou desconto. O locatário reconhece os pagamentos variáveis da locação no resultado líquido do exercício no momento em que a variabilidade ou a condicionalidade associada for resolvida.



Contratos de arrendamento

- Benefícios concedidos pelo locador derivados da pandemia (redução de rendas ou suspensão de rendas) representam ou não modificações ao contrato de locação.
 - Se sim - remensuração dos pagamentos de locação ("*lease liability*");
 - Se não - pagamento (redução de pagamento) variável e como tal é em resultados reconhecido em resultados quando ocorre.
- Avaliar a existência de perdas por imparidade sobre ativos de direito de uso.



Modificações de contrato

Expediente prático Covid-19

Amendment Covid 19 Related Rent Concession

Como resultado da pandemia do COVID-19, foi proposto um “expediente prático”, que permite ao locatário não ter de avaliar sobre se as “concessões de rendas” (“*rent concessions*”) representam ou não uma modificação do contrato nos seguintes casos:

- A alteração resulta em valores a pagar idênticos ou inferiores aos montantes antes da renegociação;
- Qualquer redução afeta apenas os pagamentos originalmente devidos até 30 junho 2021;
- Não existe outra alteração aos outros termos e condições da locação.

Caso se opte por este expediente prático:

- As concessões de rendas não serão de considerar modificações de contrato;
- Deverá ser divulgado o impacto ao nível da demonstração de resultados;
- Deve ser aplicado retrospectivamente de acordo com a IAS 8, mas não requer a reexpressão dos montantes comparativos.



Implicações fiscais



Introdução



Objetivo e âmbito



O que é uma locação?



Locações nos locatários



Cálculo da *Incremental Borrowing Rate* ("IBR")



Impacto nas demonstrações financeiras



Transição



Locações nos locadores



Modificações de contrato - Expediente práctico Covid 19



Implicações fiscais



Locações em SNC - NCRF 9

Implicações fiscais

Desde a entrada em vigor da IFRS 16 se têm suscitado dúvidas sobre o enquadramento fiscal desta norma, em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), relativamente às entidades que adotem as IFRS no seu relato contabilístico estatutário ou de reporte.

Neste contexto, a Autoridade Fiscal (“AT”) emitiu a Circular n.º 7/2020, de 13 de agosto, no âmbito da qual pretendeu esclarecer tais dúvidas.

Resumidamente, o entendimento das autoridades fiscais expresso naquela Circular é o seguinte:

Mensuração e reconhecimento das amortizações fiscais

- Os ativos sob direito de uso, reconhecidos como tal em balanço, são qualificados como ativos intangíveis.
 - Sendo ativos intangíveis, são sujeitos a depreciação/ amortização.
 - O regime fiscal da depreciação deverá atender às regras fiscais em vigor, nomeadamente as constantes do Código do IRC e do Decreto-Regulamentar n.º 25/2009, de 14 de setembro (“DR 25/2009”).
- Em particular, entende a AT que não será fiscalmente dedutível o valor da depreciação que esteja considerado na mensuração do ativo a título de pagamentos de locação que revistam a natureza de meras estimativas ou provisões não fiscalmente aceites, como por exemplo:
 - estimativas de custos de desmantelamento;
 - o valor residual;
 - custos estimados com penalidades por *terminus* do contrato;
 - eventuais montantes estimados a título de exercício de uma opção de extensão do período de locação.



Implicações fiscais

Assim, haverá sempre que proceder a uma análise, caso a caso, tendo em vista determinar quais as componentes incluídas na base tributável do ativo depreciable, para concluir se outras componentes devem igualmente ser expurgadas.

- O método de amortização a aplicar será o da linha reta.
- Quanto ao período de vida útil dos ativos sob direito de uso, tendo em vista a determinação das amortizações aceites para efeitos fiscais, entende a AT que:
 - As tabelas anexas ao referido DR 25/2009 não preveem taxas de amortização para os ativos sob direito de uso;

– Logo, deve atender-se ao princípio de utilidade económica do funcionamento dos bens em causa.

Contudo, acabam por concluir que esse período deverá ser aferido, não em função do número de anos em que o ativo é usado em locação (e.g. tendo em consideração as disposições contabilísticas) mas, em função da natureza dos ativos subjacentes.

Perdas por imparidade

- Apenas serão aceites os gastos ou rendimentos associados a perdas de imparidade quando estejam em causa desvalorizações extraordinárias provenientes de causa anormais comprovadas (e.g. desastres, inovações técnicas, desmantelamento, abandono, etc.).



Implicações fiscais

Transição - Variações patrimoniais

- As variações patrimoniais positivas e negativas, que sejam reconhecidas decorrentes da adoção pela primeira vez da IFRS 16, concorrem para o apuramento do lucro tributável nos termos e condições previstas no Código do IRC.
- Contudo, quanto às componentes dessas variações patrimoniais associadas a amortizações acumuladas de exercícios anteriores, entende a AT que haverá que analisar o tratamento fiscal que tais amortizações teriam no ano em que poderiam ter sido reconhecidas, caso a IFRS 16 tivesse sido aplicada *ab initio*.
- A AT não se pronuncia relativamente ao tratamento “retrospetivo” a dar às demais componentes.

Entrega de bens em locação

- Os resultados a apurar decorrentes da entrega dos bens objeto de contratos de locação concorrem para a formação do lucro tributável nos termos gerais, não assumindo a qualificação de mais-valias ou menos-valias fiscais.
- Contudo, são passíveis de beneficiarem do regime do reinvestimento previsto no Código do IRC – que permite a tributação em apenas 50% das mais-valias fiscais – os que resultem de contratos de locação financeira.

Gastos de financiamento líquidos

- Os gastos de juros relativos ao passivo de locação, contabilizados ao abrigo da IFRS 16, subsumem-se no conceito de gastos de financiamento para efeitos da aplicação do regime previsto no art.º 67.º do CIRC.

Gastos com viaturas

- São objeto de tributação autónoma os gastos, independentemente da sua natureza, relacionados com contratos de locação que tenham como ativo subjacente as viaturas previstas no n.º 3 do art.º 88.º do CIRC.



Implicações fiscais

Questões em aberto

Não obstante da necessidade dos esclarecimentos consagrados na Circular 7/2020, de 13 de agosto, ficam por esclarecer algumas questões, fundamentais, das quais se destaca:

- Necessidade de os pontos acima apresentados passarem a estar previstos no normativo em vigor – Código do IRC e/ou DR 25/2009 –, sob pena de a sua aplicação suscitar dúvidas e resultar no aumento de litígios judiciais/arbitrais.
 - Se bem que se esclareça o tratamento fiscal a dar às amortizações que sejam incluídas nas variações patrimoniais positivas, decorrentes dos procedimentos de adoção pela primeira vez desta norma, a Circular é omissa relativamente às demais componentes.
- Por exemplo, como tratar os gastos de financiamento igualmente incluídos em tais variações? Atendendo aos valores que seriam aceites em cada exercício? E, se sim, devem ser igualmente considerados no limite anual do exercício da transição?
- E que tratamento conceder às “folgas” de gastos de financiamento líquido que seriam ou foram criadas em anos anteriores? Podem ser usadas? Se sim em que exercício(s)?
 - E, no caso de arrendamento de um bem imóvel, para efeitos da amortização fiscal deve ser expurgada a componente do terreno?
- A locação de terrenos deixa de ser fiscalmente dedutível, mesmo que de natureza operacional?
 - E que tratamento conceder às “folgas” criadas em períodos anteriores relativamente a rendas aceites para efeitos fiscais em contratos de locação de viaturas ligeiras de passageiros, relativamente a contratos que passaram a estar refletidos como ativos sob direito de uso?



Implicações fiscais

- Caso estejamos perante um contrato de locação por um período de tempo substancialmente inferior à vida útil do bem subjacente (e.g. imóvel), não deveria a amortização fiscal seguir o período definido contabilisticamente o do contrato – ao invés do período do ativo subjacente?

Por fim, cabe referir que o enquadramento fiscal a conceder a este normativo, em sede de IRC, é um tema em aberto e que poderá vir a sofrer alterações em resultado das dúvidas que se mantêm em aberto e das interações que diversos contribuintes têm mantido com a autoridade tributária a este respeito.



Locações em SNC – NCRF 9



Introdução



Objetivo e âmbito



O que é uma locação?



Locações nos locatários



Cálculo da *Incremental Borrowing Rate* ("IBR")



Impacto nas demonstrações financeiras



Transição



Locações nos locadores



Modificações de contrato - Expediente prático Covid 19



Implicações fiscais



Locações em SNC – NCRF 9

Locações em SNC – NCRF 9

Classificação das locações

Uma locação é classificada como locação financeira caso sejam transferidos substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse de um ativo, podendo ou não ser transferido o título de propriedade. Exemplos de situações que podem conduzir à classificação de uma locação como locação financeira:

- O prazo da locação abrange a maior parte da vida económica do ativo, ainda que o título de propriedade não seja transferido;
- A locação transfere a propriedade do ativo para o locatário no fim do prazo de locação;

- Os ativos locados são de uma tal natureza específica que apenas o locatário os pode usar sem que tenham de ser feitas grandes modificações aos mesmos;
- No início da locação, o valor presente dos pagamentos mínimos da locação é, pelo menos, substancialmente igual ao justo valor do ativo locado.

Todas as locações não classificadas como financeiras são classificadas como locações operacionais.

As componentes de terreno e edifício de uma locação de imóveis são consideradas separadamente para efeitos de classificação e

registo da locação. A componente do terreno é normalmente classificada como uma locação operacional. A componente do edifício é classificada como uma locação financeira ou operacional, de acordo com os critérios da NCRF 9.

Contudo, a análise separada das componentes de terreno e edifício não é exigida quando, tanto os terrenos como os edifícios, forem classificados como uma propriedade de investimento de acordo com a NCRF 11 e seja adotado o modelo do justo valor na sua mensuração.



Locações em SNC – NCRF 9

Locações financeiras – contabilização pelos locatários

No início do prazo de locação, as locações financeiras são reconhecidas como ativos e passivos no balanço pelo menor de entre o justo valor da propriedade locada e o valor presente dos pagamentos mínimos da locação.

A política de depreciação a aplicar ao ativo locado deve ser consistente com a dos ativos depreciáveis semelhantes detidos.

Os pagamentos mínimos da locação devem ser repartidos entre encargo financeiro e redução do passivo registado.

Locações financeiras – contabilização pelos locadores

Em substância, numa locação financeira, o locador aliena o ativo locado, pelo que deve reconhecer no balanço uma conta a receber por uma quantia igual ao investimento líquido na locação (ou seja, o valor presente dos pagamentos mínimos da locação, acrescido, se aplicável, do valor presente do valor residual não garantido).

Os pagamentos da locação a receber devem ser tratados como reembolso de capital e rendimento financeiro. O reconhecimento do rendimento financeiro deve ser baseado num modelo que reflita uma taxa de retorno periódica constante sobre o investimento líquido do locador.

Locações operacionais – contabilização pelos locatários

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 locatário.



Locações em SNC – NCRF 9

Locações operacionais – contabilização pelos locadores

Os ativos sujeitos a locações operacionais devem ser apresentados no balanço do locador de acordo com a sua natureza, sendo aplicáveis as normas de reconhecimento e mensuração adequadas.

O rendimento proveniente da locação deve ser reconhecido numa base linear durante o prazo da locação, salvo se outra base sistemática for mais representativa do modelo temporal do benefício do uso do ativo locado.

Outras considerações

Todos os custos diretos iniciais incorridos em resultado da locação deverão ser reconhecidos ao longo do período da locação.

O tratamento contabilístico de uma transação de venda seguida de locação ("*sale and lease back*") depende da classificação da locação resultante.



Contactos



Teresa Tavares
Partner, Audit & Assurance
+351 96 210 34 12



Nuno Figueiredo
Partner, Audit & Assurance
+351 91 943 89 31



Margarida Ramos Pereira
Partner, Tax
+351 93 307 91 21



“Deloitte” refere-se a uma ou mais firmas membro e respectivas entidades relacionadas da rede global da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”). A DTTL (também referida como “Deloitte Global”) e cada uma das firmas membro são entidades legais separadas e independentes. A DTTL não presta serviços a clientes. Para mais informação aceda a www.deloitte.com/pt/about.

A Deloitte é líder global na prestação de serviços de audit and assurance, consulting, financial advisory, risk advisory, tax e serviços relacionados. A nossa rede de firmas membro compreende mais de 150 países e territórios e presta serviços a quatro em cada cinco entidades listadas na Fortune Global 500®. Para conhecer o impacto positivo criado pelos aproximadamente 312.000 profissionais da Deloitte aceda a www.deloitte.com.

Esta comunicação contém apenas informação de carácter geral, pelo que não constitui aconselhamento ou prestação de serviços profissionais pela Deloitte Touche Tohmatsu Limited, pelas suas firmas membro ou pelas suas entidades relacionadas (em conjunto a “Rede Deloitte”). Deve aconselhar-se com um profissional qualificado antes de tomar qualquer decisão que possa afetar as suas finanças ou negócio. Nenhuma entidade da Rede Deloitte pode ser responsabilizada por quaisquer danos ou perdas sofridos por quem haja baseado a sua decisão nesta comunicação.