



**Sofia de Oliveira Alves OS EFEITOS DA ADOÇÃO DAS IAS/IFRS NA  
CONTABILIZAÇÃO DAS LOCAÇÕES**

Dissertação apresentada à Universidade de Aveiro para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Contabilidade, ramo de Auditoria, realizada sob a orientação científica do Dr. Jorge São Marcos, Professor Adjunto do Instituto Superior de Contabilidade e Administração da Universidade de Aveiro.

## **o júri**

presidente

**Professora Doutora Graça Maria do Carmo Azevedo**  
Equiparada a Professora Adjunta do Instituto Superior de Contabilidade e Administração da  
Universidade de Aveiro

**Professora Mestre Helena Maria Santos de Oliveira**  
Equiparada a Assistente do 2.º Triénio do Instituto Superior de Contabilidade e Administração do  
Instituto Politécnico do Porto

**Professor Mestre Jorge Manuel da Rocha São Marcos**  
Professor Adjunto do Instituto Superior de Contabilidade e Administração da Universidade de  
Aveiro

## **agradecimentos**

Ao Professor Dr. Jorge São Marcos, orientador desta dissertação, o meu sincero reconhecimento pela disponibilidade, simpatia e confiança com que contribuiu para o desenvolvimento do presente trabalho. A ele devo um agradecimento especial pelo apoio, alargando os horizontes desta dissertação. Agradeço à minha família, com especial relevo para os meus pais, que me incentivaram em mais uma conquista da minha vida académica, razão da minha motivação.

Ao meu marido Paulo obrigada por toda a generosidade, compreensão, alegria, amor e atenção sem reservas. A ti expresso a minha gratidão pela ajuda e presença em todos os momentos, mesmo nos necessários à concretização deste trabalho.

O meu profundo agradecimento a todas as pessoas que não mencionei, mas que de alguma forma me estimularam intelectual e emocionalmente, contribuindo para a concretização deste trabalho.

Um muito obrigada a todos.

**palavras-chave**

*leasing*, harmonização contabilística, locação operacional, locação financeira, *sale and leaseback*, demonstrações financeiras, políticas contabilísticas, normas internacionais de contabilidade, plano oficial de contabilidade, sistema de normalização contabilística.

**resumo**

O presente trabalho propõe-se divulgar o impacto no tratamento contabilístico das locações resultante da adoção das normas internacionais no normativo nacional português. Esta dissertação é composta por uma apresentação do processo de harmonização contabilística em Portugal, pela exposição detalhada das diferentes modalidades da locação, nomeadamente a locação operacional e a locação financeira, retratando a perspetiva contabilística na esfera de locadores e locatários, assim como pela análise do caso específico da locação “*sale and leaseback*” e enquadramento do regime fiscal para este tipo de operações.

**keywords**

leasing, accounting harmonization, operational leasing, financial leasing, sale and leaseback, financial statements, accounting policies, international accounting standards, national plan of accounts, accounting normalization system.

**abstract**

The present work aims to disclose the impact in the accounting treatment of leases resulting from the adoption of international standards in the Portuguese regulatory framework.

This dissertation includes a presentation of the accounting harmonization process in Portugal, a detailed exposition of different leasing arrangements, namely operational leasing and financial leasing, portraying the accounting approach in the world of lessors and lessees, and also a more profound analysis of the sale and leaseback arrangement and the system of taxation used in this kind of operations.

# Índice

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	<b>7</b>
<b>2. PROCESSO DE HARMONIZAÇÃO CONTABILÍSTICA EM PORTUGAL</b> .....	<b>10</b>
<b>3. LEASING</b> .....	<b>17</b>
3.1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA E CRESCIMENTO .....	17
3.2. MODALIDADES DA LOCAÇÃO .....	18
3.2.1. LOCAÇÃO OPERACIONAL .....	19
3.2.2. LOCAÇÃO FINANCEIRA .....	20
3.2.3. CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO.....	21
3.3. CONTABILIZAÇÃO DAS LOCAÇÕES.....	24
3.3.1. CORRENTE CONTINENTAL .....	25
3.3.2. CORRENTE ANGLO-SAXÓNICA .....	26
3.3.2.1. LOCAÇÃO OPERACIONAL .....	27
3.3.2.2. LOCAÇÃO FINANCEIRA.....	27
3.3.3. NORMATIVO REFERIDO NO SNC.....	30
3.3.3.1. LOCAÇÃO OPERACIONAL .....	30
3.3.3.2. LOCAÇÃO FINANCEIRA.....	31
3.4. EFEITOS DO SNC NA ESTRUTURA E CONTEÚDO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (DF's).....	37
3.5. EFEITOS DO SNC NAS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS .....	38
3.6. DIVULGAÇÕES FINANCEIRAS .....	39
<b>4. TRANSAÇÕES DE VENDA E RELOCAÇÃO (SALE AND LEASEBACK)</b> .....	<b>44</b>
<b>5. REGIME FISCAL</b> .....	<b>46</b>
5.1. CONTRATOS CELEBRADOS ATÉ 31 DE DEZEMBRO DE 1993 CUJOS BENS TENHAM SIDO RECECIONADOS ATÉ ESTA DATA .....	46
5.2. CONTRATOS CELEBRADOS A PARTIR DE 01 DE JANEIRO DE 1994 OU PARA OS ANTERIORES DESDE QUE A RECEÇÃO DOS BENS TENHA OCORRIDO A PARTIR DESTA DATA.....	47
<b>6. CONCLUSÃO</b> .....	<b>50</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	<b>54</b>

## 1. INTRODUÇÃO

O fenómeno da globalização pode ser entendido como o processo em que os países interagem e aproximam pessoas, tomando em consideração aspetos económicos, sociais, culturais e políticos, ou seja, é o processo que interliga o mundo, tornando os mercados interdependentes, em consequência do desenvolvimento das transações a nível internacional, dos fluxos de capital e das transferências de tecnologias.

Neste contexto, o crescimento das empresas e a consequente necessidade de novos investidores veio traçar a importância da informação financeira.

As informações prestadas pela contabilidade deverão ser neutras e credíveis, de forma a que os utentes dessa mesma informação possam tirar conclusões da sua própria reflexão. Como consequência da globalização, também se torna urgente implementar um corpo de normas internacionalmente aceites, para que a informação contabilística seja compreensível, consistente, comparável, fiável e transparente a nível mundial.

O principal objetivo das demonstrações financeiras é o de fornecer uma imagem verdadeira e apropriada (*true and fair view*<sup>1</sup>) da posição financeira da empresa e dos resultados das operações por ela efetuadas. Nessa medida, os critérios fiscais não devem interferir na obtenção dessa informação.

De destacar que o número de interessados numa efetiva harmonização contabilística à escala internacional é cada vez maior.

Este trabalho visa divulgar/esclarecer os efeitos que a adoção dessas normas internacionais no normativo nacional português causou no tratamento contabilístico das locações.

---

<sup>1</sup> Expressão britânica que significa que as demonstrações financeiras devem proporcionar uma “imagem verdadeira e apropriada” da posição financeira e do desempenho dos negócios.

O interesse deste tema surge no âmbito de tentativa de conhecimento da atividade, que embora relativamente recente, teve uma rápida implementação, evolução e expansão relativamente às restantes fontes de financiamento presentes no mercado.

A atratividade fiscal que inicialmente representava, em conjunto com alguma dificuldade no acesso a outros mecanismos de financiamento, tornou a locação numa das principais fontes de financiamento para aquisição de bens.

Há cerca de 20 anos que a locação desempenha um papel de grande relevância para a expansão e modernidade das empresas portuguesas, contribuindo assim para o aumento da sua competitividade.

Neste trabalho é apresentado o tratamento contabilístico de algumas operações relacionadas com os ativos fixos tangíveis, designadamente, situações em que os ativos são adquiridos através de locação (operacional ou financeira). Para o efeito é abordada a Norma Contabilística e de Relato Financeiro (NCRF) n.º 9, que enquadra os procedimentos e os princípios relacionados com as locações. Também são apresentadas as divulgações exigidas pela norma mencionada.

Assim, no ponto dois deste trabalho é efetuada uma breve análise ao desenvolvimento do processo de harmonização contabilística em Portugal, retratando os efeitos que a envolvente dos mercados e a progressão da globalização tiveram nesse processo. É efetuada uma análise à importância da informação financeira e à utilidade da mesma quando produzida de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade.

A terceira parte procura apresentar as origens da locação, a sua evolução, crescimento e principais modalidades criadas. Este constitui portanto uma exposição geral do tema, que servirá de linha de orientação para este trabalho. É efetuada também uma análise aprofundada e detalhada do tratamento contabilístico consagrado pelas normas portuguesas e internacionais, retratando a perspetiva contabilística na ótica de locadores e locatários. Posteriormente são analisados os efeitos da adoção das normas internacionais relativas à locação nas demonstrações financeiras e políticas contabilísticas, bem como são apresentadas as divulgações exigidas pelo normativo internacional.



No ponto quatro é apresentada de uma forma algo resumida o caso particular da locação financeira designado por *sale and leaseback*.

Finalmente, a quinta parte é dedicada aos aspetos fiscais relacionados com a locação financeira em Portugal, com enfoque na mudança de tratamento fiscal ocorrida na transição para 1994.

Pretende-se com esta abordagem concretizar alguns objetivos, limitando esta análise exclusivamente ao tema das locações:

- a) Especificidades inerentes ao Sistema de Normalização Contabilística (SNC), em especial relativas a reconhecimento, mensuração e divulgação;
- b) Identificação e comparação da abordagem emanada pelo SNC face ao modelo anterior, sustentado no Plano Oficial de Contabilidade (POC) e nas Diretrizes Contabilísticas (DC);
- c) Aprofundamento e consolidação de competências.

Desta forma, é fornecido um válido contributo para o aprofundamento do estudo deste tema.

De referir que na elaboração do presente trabalho a transcrição de citações de autores não utilizará o novo acordo ortográfico, pois esses autores também não o utilizaram. No entanto, todo o restante trabalho será escrito ao abrigo e respeitará as regras do acordo referido.

## **2. PROCESSO DE HARMONIZAÇÃO CONTABILÍSTICA EM PORTUGAL**

A economia nacional e internacional sofreu uma extraordinária expansão nas últimas décadas, sendo cada vez maior o número de empresas a atuar a nível mundial. Este fenómeno designa-se como globalização da economia. Paralelamente, o mesmo desenvolvimento ocorre nos mercados de capitais e financeiros.

Os mercados exigem que a informação disponibilizada pelas empresas seja preparada e apresentada com a necessária qualidade a partir de princípios contabilísticos geralmente aceites. Toda a informação deve ser fornecida através de um conjunto completo de demonstrações financeiras compreensíveis, credíveis e relevantes para a tomada de decisão de qualquer agente económico.

Porém, as diferenças internacionais existentes na representação contabilística de uma mesma realidade económica condiciona um obstáculo para os diferentes utilizadores da informação financeira, pois reduzem a capacidade de comparação das demonstrações financeiras, aumentam os custos de preparação da informação financeira e restringem a circulação de capitais. De facto, diversas empresas viam-se obrigadas a produzir as suas demonstrações financeiras tantas vezes quantos os mercados em que pretendiam atuar.

Neste sentido, devemos considerar que a harmonização contabilística, conjunto de regras que enquadram os comportamentos que devem ser observados na execução da contabilidade, é de vital importância para se conseguir uma melhor comparabilidade da informação financeira.

As preocupações com a harmonização contabilística no seio da União Europeia são bastante antigas.

Os primeiros passos a serem dados no sentido de harmonização contabilística em Portugal surgiram com a criação da Comissão de Normalização Contabilística (CNC) em 1977 e a publicação do primeiro POC através do Decreto-Lei n.º 47/1977 de 07 de fevereiro.

Com a adesão de Portugal à União Europeia em 1986 foi obrigatória a inclusão nos normativos nacionais das seguintes disposições das Diretivas Comunitárias:

- ☞ A Quarta Diretiva 78/660/CEE do Conselho, de 25 de julho de 1978, que trata da divulgação de informação sobre a preparação de contas individuais;
- ☞ A Sétima Diretiva 83/349/CEE do Conselho, de 13 de julho de 1983, que trata da divulgação de informação sobre a preparação de contas consolidadas;
- ☞ A Diretiva 86/635/CEE do Conselho, de 8 de dezembro de 1986, relativa às contas anuais e às contas consolidadas dos bancos e outras instituições financeiras, aborda as questões específicas às referidas instituições;
- ☞ A Diretiva 91/674/CEE, de 19 de dezembro de 1991, relativa às contas anuais e às contas consolidadas das empresas de seguros, estabelece os requisitos específicos relevantes para a elaboração das contas por essas entidades.

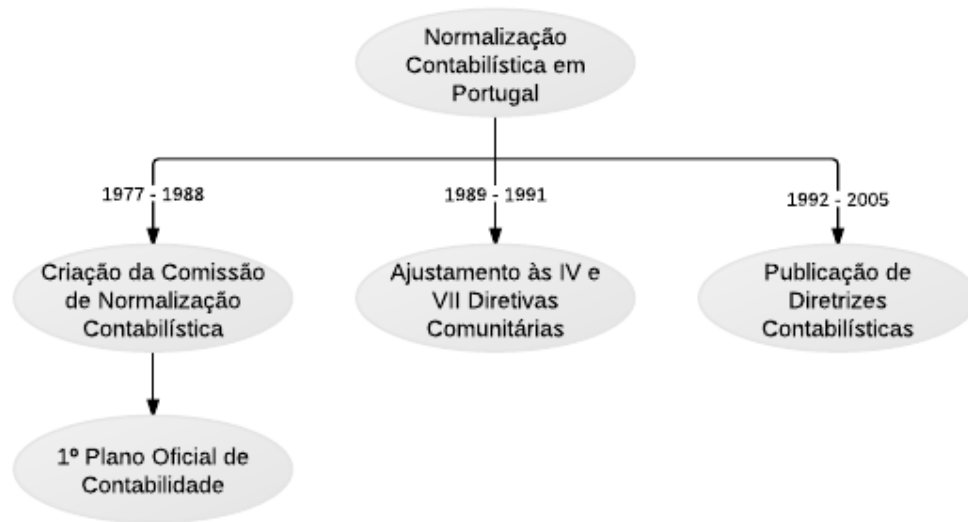
Na contabilidade, Portugal teve de rever e adaptar o POC, sendo aprovada uma nova versão (POC 90) através do Decreto-Lei n.º 410/1989 de 21 de novembro, que passa a incluir o essencial da Quarta Diretiva do Conselho. Pela primeira vez, é transposto para o normativo contabilístico português alguns elementos da estrutura conceptual do *International Accounting Standards Board (IASB<sup>2</sup>)*, nomeadamente as características qualitativas da informação financeira, os princípios contabilísticos e os critérios de valorimetria. Mais tarde, em 1991, o POC é revisto novamente, sendo publicado o Decreto-Lei n.º 238/1991, de 02 de julho, que vem transpor para o direito interno as normas da Sétima Diretiva do Conselho.

Posteriormente, tendo como objetivo desenvolver o normativo contabilístico português, a CNC optou por começar a emitir Diretrizes Contabilísticas, ao invés de reformular novamente o POC. Sendo que a maior parte das Diretrizes Contabilísticas são baseadas nas Normas Internacionais de Contabilidade (NIC), permitem que os desenvolvimentos contabilísticos em Portugal se encontrem em sintonia com o processo de harmonização contabilística da União Europeia.

---

<sup>2</sup> O *IASB* é um organismo normalizador independente da área da contabilidade, está domiciliado em Londres e é financiado de maneira privada. Tem a missão de aprovar e emitir novas normas e atualizar as existentes.

Esquemáticamente temos:



Fonte: adaptado de Lemos, 2011.

A partir de 2005, o POC revelou-se insuficiente para as entidades com maiores exigências qualitativas de relato financeiro. Naturalmente que os princípios contabilísticos geralmente aceites (PCGA) em Portugal já não respondiam adequadamente às exigências atuais, devendo portanto, ser substituídos por procedimentos e normas alinhados com os temas contemporâneos.

O Plano Oficial de Contabilidade<sup>3</sup> cumpriu a sua missão e deixou de vigorar a partir de 01 de janeiro de 2010, dando lugar ao Sistema de Normalização Contabilística<sup>4</sup>, um novo referencial contabilístico baseado em princípios e não em regras.

<sup>3</sup> Apesar de substituído pelo SNC, o interesse na matéria constante do POC será mantido durante ainda 10 anos, em resultado da obrigatoriedade de conservação em boa ordem dos livros, registos e documentos de contabilidade, de acordo com o previsto na legislação comercial (cf. o art.º 40 do Código Comercial) e fiscal (cf. o n.º 4 do art.º 123 do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas).

<sup>4</sup> O SNC foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 de julho e entrou em vigor a 01 de janeiro de 2010. Estão fora do âmbito de aplicação do SNC determinadas naturezas de atividades económicas (empresas do setor financeiro, segurador e bancário) que se regem por planos de contabilidade específicos (cf. art.º 4 do Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 de julho), bem como determinadas entidades que exercendo, a título individual, uma atividade comercial, industrial ou agrícola, não realizem na média dos últimos três anos um volume de negócios superior a 150.000 € (cf. art.º 10 do Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 de julho).

Dadas as especificidades do tecido empresarial português este é um modelo que atende às diferentes necessidades de relato financeiro. Nesse sentido, a partir da entrada em vigor do SNC, passam a coexistir três modelos de relato, decorrentes de:

- a) Normas Internacionais de Contabilidade adotadas pela União Europeia (UE), aplicáveis diretamente pelas empresas com valores mobiliários admitidos à negociação num mercado regulamentado;
- b) Normas Contabilísticas de Relato Financeiro<sup>5</sup>, adaptadas a partir das Normas Internacionais de Contabilidade, aplicáveis às restantes empresas dos setores não financeiros;
- c) Norma Contabilística de Relato Financeiro para as Pequenas Entidades (NCRF-PE<sup>6</sup>), aplicável às empresas de menor dimensão, que de uma forma unitária e simplificada, contempla as matérias consideradas como pertinentes, no âmbito do consagrado nas Normas Contabilísticas de Relato Financeiro.

De assinalar ainda a existência de um regime especial simplificado das normas e informações contabilísticas em vigor aplicável às microentidades<sup>7</sup>.

As microentidades ficam dispensadas da aplicação das normas contabilísticas previstas no SNC, “(...) devendo passar a adotar normas contabilísticas simplificadas que serão objeto de regulamentação”. Contudo, se qualquer destas entidades ultrapassar dois dos três limites mencionados no art.º 2 da Lei n.º 35/2010, de 02 de setembro, “(...) em dois exercícios consecutivos, deixa de poder beneficiar da dispensa (...)”.

---

<sup>5</sup> As NCRF têm por base as *IAS (International Accounting Standards)* e as *IFRS (International Financial Reporting Standards)*.

<sup>6</sup> De acordo com a NCRF-PE, são consideradas pequenas entidades todas aquelas empresas cuja dimensão não ultrapasse dois dos três limites seguintes:

- a) Total de balanço: 1.500.000 €;
- b) Total de vendas líquidas e outros rendimentos: 3.000.000 €;
- c) Número de trabalhadores empregados em média durante o exercício: 50.

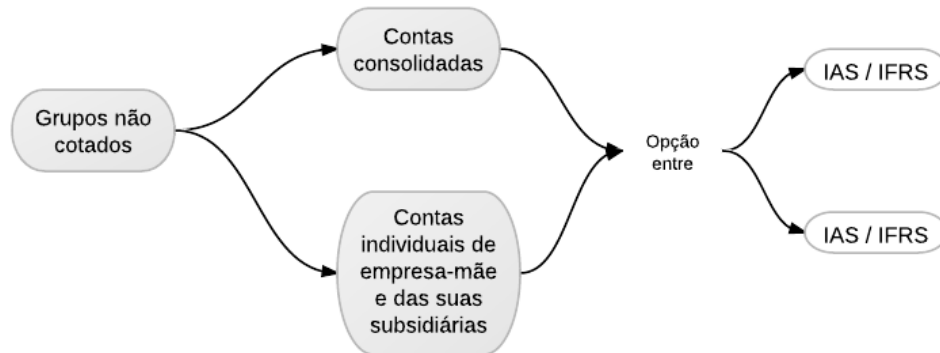
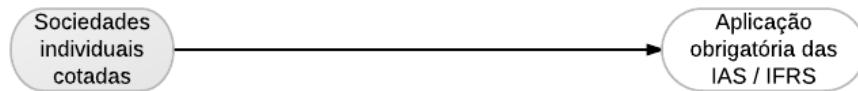
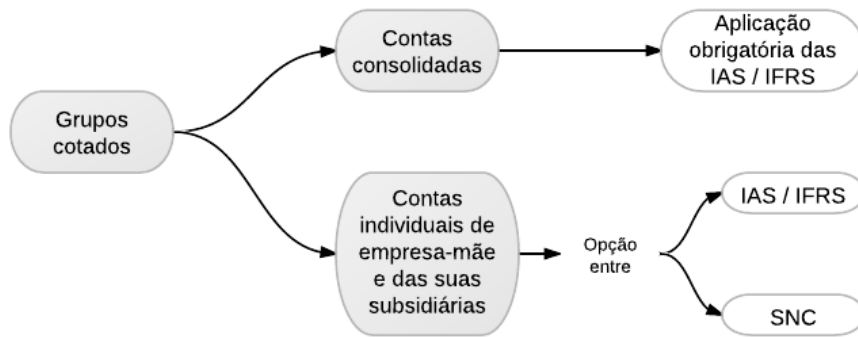
Não serão consideradas pequenas entidades todas as sociedades que ultrapassem dois dos três limites acima referidos, ou que, não os ultrapassando, estejam sujeitas a Certificação Legal de Contas (CLC) (Lei n.º 20/2010, de 23 de agosto).

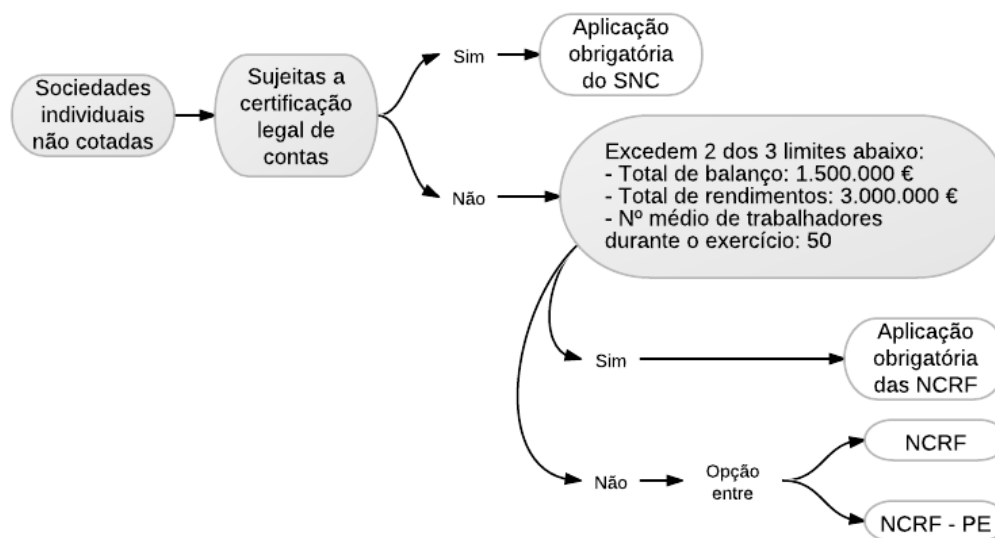
<sup>7</sup> Segundo o art.º 2 da Lei n.º 35/2010, de 02 de setembro, consideram-se microentidades as empresas que, à data do balanço, não ultrapassem dois dos três limites seguintes:

- a) Total de balanço: 500.000 €;
- b) Volume de negócios líquido: 500.000 €;
- c) Número médio de empregados durante o exercício: 5.

No entanto, as microentidades podem a todo o momento optar pela aplicação das normas contabilísticas previstas no SNC.

Resumindo:





Fonte: adaptado de Rodrigues, 2010, página 22.

A estrutura conceptual do SNC é apresentada em documento autónomo e constitui o “referencial teórico” do SNC, sendo aplicável à generalidade das entidades, independentemente da sua dimensão e das suas necessidades de relato financeiro. Isto significa que a estrutura conceptual é comum às entidades sujeitas às NCRF e às pequenas entidades que apliquem as NCRF-PE (por opção).

Sobre a aceitação das NIC, manifestam-se diversas opiniões. Para os auditores, um único sistema de normalização contabilística permite que se melhore a qualidade do serviço a nível internacional e um decréscimo na complexidade das auditorias das empresas que operam simultaneamente em mais do que um país. Para as pequenas empresas portuguesas ainda subsistem muitas dúvidas quanto às vantagens da harmonização contabilística. Estas empresas normalmente desprezam o sentido útil da contabilidade, sendo esta encarada apenas como elemento de auxílio ao cumprimento das diversas obrigações fiscais e parafiscais. Tal mentalidade terá de ser rapidamente corrigida, no sentido de que a contabilidade é, sem dúvida, um dos mais poderosos suportes de informação<sup>8</sup> para

<sup>8</sup> Na linha do que Borges (2010, página 31) refere e que se transcreve: “A contabilidade nos dias de hoje é vista como um sistema de informação indispensável para a tomada de decisão, pois ela constitui o interface entre a fonte de informação, a organização, e os utilizadores dessa mesma informação (...). Esta perspectiva da contabilidade é de grande importância, embora tenhamos de partir do princípio que o sistema contabilístico constitui o sistema de informação mais capaz de medir e de reportar a realidade económico-financeira-patrimonial das empresas, das organizações. Ao mesmo tempo é necessário assumir que a realidade que o

a gestão. Por este motivo será fundamental que a informação contabilística seja obtida a partir de métodos e procedimentos vulgarmente conhecidos e aceites, de forma a que as demonstrações financeiras sejam suscetíveis de interpretação e comparáveis com as de outras entidades. *“A globalização dos negócios e das actividades, associada à necessidade de melhorar a transparência das práticas e actos de gestão das entidades, e ao aumento das responsabilidades perante os múltiplos “stakeholders” (...) tem contribuído para um crescente interesse em melhorar o conhecimento da situação financeira e dos resultados das entidades, para os quais a contabilidade está particularmente vocacionada.”* (Borges, 2010, página 21).

O processo de harmonização contabilístico ainda não está concluído, tendo ainda que evoluir e ganhar uma maior flexibilidade que permita uma melhor adaptação à realidade de cada país em particular.

Atualmente a missão da CNC passa por emitir normas e estabelecer procedimentos contabilísticos, em harmonia com as normas comunitárias e internacionais da mesma natureza, tendo em vista a melhoria da qualidade da informação financeira das entidades que sejam obrigadas a aplicar o SNC. Adicionalmente promovem as ações necessárias para que tais normas sejam efetiva e adequadamente aplicadas pelas entidades a elas sujeitas, encetando nomeadamente ações de verificação e procedimentos de arbitragem. As atribuições da CNC inserem-se portanto em dois domínios:

- A emissão e harmonização das normas contabilísticas;
- Regulação e controlo da aplicação das referidas normas.

---

*sistema interpreta e reporta é compreendida e é utilizada, em simultâneo, por todos os utilizadores, quais quer que sejam os seus interesses na organização.”*



### 3. LEASING

#### 3.1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA E CRESCIMENTO

“*O leasing tem uma longa e bem-sucedida história.*” (APELEASE, 2000, página 9).

O início do *leasing* – na tradução portuguesa, locação – remonta à década de 50 do século XX, nos Estados Unidos da América.

Foi na década de 60 do século XX que a locação iniciou a sua expansão no Continente Europeu, sendo a França o primeiro país a preocupar-se com o enquadramento legal daquele tipo de operações, que vieram a ser conhecidas por “*crédit-bail*”.

A locação é uma operação que evoluiu muito rapidamente, sendo por vezes apontado como o setor mais dinâmico da atividade financeira. A locação conseguiu atingir a posição que ocupa atualmente graças à sua inovação e flexibilidade, características que lhe são intrínsecas.

De acordo com a NCRF 9 “Locações”<sup>9</sup>, a locação é a operação pela qual uma das partes (locador) se obriga a conceder à outra (locatário) o direito à utilização de um determinado bem, por um período de tempo fixado contratualmente, mediante o pagamento de uma quantia periódica (renda).

Normalmente, numa locação, a propriedade permanece do locador, mas nas denominadas locações financeiras, em substância, ocorre apenas um financiamento, sendo do locatário todos os riscos e recompensas associados à detenção do ativo.

Foi em finais dos anos 70 que o Governo português criou o primeiro quadro regulamentar da locação financeira<sup>10</sup>, através do Decreto-Lei n.º 135/1979, de 18 de

---

<sup>9</sup> A NCRF 9 “Locações” tem por base a NIC 17 “Locações”.

<sup>10</sup> A primeira referência ao *leasing* em Portugal surge no Decreto-Lei n.º 133/1973, de 28 de março.

maio (sobre as sociedades de locação financeira<sup>11</sup>) e do Decreto-Lei n.º 171/1979, de 06 de junho (sobre o contrato de locação financeira<sup>12</sup>).

A regulamentação criada nessa época era muito minuciosa, encontrando-se previstos quase todos os parâmetros das operações e dos contratos, pouco ficando à consideração das partes.

Foi verdadeiramente notável a implantação e a progressão da locação nos primeiros anos e ficou a dever-se, fundamentalmente, aos benefícios de natureza fiscal que a mesma proporcionava e às dificuldades de acesso ao crédito bancário, em consequência do contexto global de profunda descapitalização das empresas, que obrigaram à procura de soluções alternativas, com vista ao relançamento da economia.

### 3.2. MODALIDADES DA LOCAÇÃO

A locação apresenta diversas modalidades entre as quais se destacam a locação operacional e a locação financeira, cada uma delas com tratamento diferente. O enquadramento do tipo de locação reveste-se de grande importância, sendo necessário atender à substância da transação e não à forma legal do contrato. Como diz Laureano Ferreira o “(...) *fim da contabilidade, portanto, não é oferecer uma visão jurídica, mas económica.*” (Ferreira, 1954, página 29).

O POC refere-se às locações nas notas explicativas à conta 42 “Imobilizações Corpóreas”, nas notas explicativas à conta 62219 “Fornecimentos e Serviços Externos - Fornecimentos e serviços - Rendas e alugueres” e na nota 15 do Anexo ao Balanço e à Demonstração dos Resultados (ABDR). No entanto, nada é mencionado relativamente à distinção entre locação operacional e locação financeira.

---

<sup>11</sup> Atualmente, o regime jurídico das sociedades de locação financeira é definido pelo Decreto-Lei n.º 72/1995, de 15 de abril, e também pelo Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/1992, de 31 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 285/2001, de 03 de novembro.

Importante será referir que esta distinção merece elevada consideração em virtude da locação operacional ser classificada como um gasto do exercício enquanto que a locação financeira é classificada como um ativo.

Esta lacuna foi suprida com a entrada em vigor da DC 25, a qual não se afasta, de modo significativo, dos princípios preconizados na NIC 17.

De grande importância será referir que a DC 25 apenas produziu efeitos fiscais, com carácter obrigatório, a partir de 01 de janeiro de 2004, aplicando-se aos contratos celebrados antes ou depois desta data.<sup>13</sup>

### 3.2.1. LOCAÇÃO OPERACIONAL

A DC 25 e a NCRF 9 definem este tipo de locação de forma residual, ou seja, como uma locação que não seja de considerar como financeira.

A locação operacional corresponde a um mero aluguer, em que o locador cede ao locatário a utilização temporária de um bem, mediante o pagamento de uma renda. Desta forma, o locatário pode dispor do bem, sem a necessidade de mobilizar os meios necessários à sua aquisição. Neste tipo de locação não é previsível a transferência de propriedade.

Na locação operacional o contrato pode ser revogado a qualquer momento, por vontade de qualquer uma das partes, sendo que, regra geral, o período do contrato não é inferior a um ano nem superior a três anos.

Geralmente, neste tipo de contrato, o locador presta ao locatário alguns serviços associados ao ativo, tais como conservação, reparação, seguros, entre outros. Esta situação apresenta-se como uma vantagem para o locatário, bem como a eliminação do risco de desvalorização técnica e económica do bem.

---

<sup>12</sup> Quanto ao atual regime jurídico do contrato de locação financeira encontra-se regulamentado através do Decreto-Lei n.º 149/1995, de 24 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 265/1997, de 02 de outubro e atualizado pelo Decreto-Lei n.º 285/2001, de 03 de novembro.

<sup>13</sup> De acordo com as instruções emanadas pela Circular n.º 7, de 28 de março de 2003, da Direção de Serviços de IRC.

Na perspectiva do locador, este terá de rentabilizar o bem através de contratos sucessivos de locação ou através da sua venda no mercado, em virtude do valor global das rendas pagas pelo locatário ao locador não cobrir, geralmente, o valor de aquisição do bem. Portanto, considera-se que será mais vantajosa a situação do locador na locação direta (exercida por uma empresa produtora de bens), pela possibilidade de destinar o bem a usos alternativos, bem como um melhor conhecimento do mercado, em detrimento do que acontece na locação indireta (exercida por uma empresa não produtora, que terá de adquirir o bem solicitado pelo locatário), cujo maior risco limita a sua atividade a bens de mercado vasto.

### 3.2.2. LOCAÇÃO FINANCEIRA

A DC 25 define locação financeira como *“uma locação em que, em substância, o locador transfere para o locatário todos os riscos e vantagens inerentes à detenção de um dado activo, independentemente de o título de propriedade poder ou não vir a ser transferido.”* (DC 25, 2000, parágrafo 3). Semelhante é a definição prevista na NCRF 9, no seu parágrafo 4.

A locação financeira consubstancia-se fundamentalmente no financiamento do uso de um bem que o locador faculta ao locatário, não sendo de todo relevante a eliminação dos riscos inerentes à sua propriedade, permitindo que o locador recupere o seu investimento, através da inclusão nas rendas da amortização do bem, do juro de financiamento e da sua margem de lucro.

Ao invés do que acontece na locação operacional, ficam excluídos do âmbito do contrato serviços colaterais associados ao ativo, tais como conservação, reparação, entre outros, prestados pelo locador ao locatário. Também não é possível a denúncia unilateral deste tipo de contrato, prevendo o mesmo cláusulas gerais severas em caso de incumprimento.

Geralmente, este tipo de contrato tem uma duração superior a três anos e contém uma cláusula que permite ao locatário adquirir o bem no final do contrato, mediante o pagamento de uma quantia denominada por valor residual. A retenção da

propriedade do bem pretende apenas garantir o cumprimento do contrato por parte do locatário.

Segundo o Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, as sociedades de locação financeira são consideradas instituições de crédito, e portanto, sujeitas à supervisão do Banco de Portugal. Apenas os Bancos e as sociedades de locação financeira podem exercer a atividade de locação financeira. É permitido a locação operacional e o *leaseback*.

### 3.2.3. CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO

Nem sempre é fácil classificar uma locação como operacional ou financeira. Nesse sentido, têm sido apresentados alguns critérios para efetuar essa classificação, nomeadamente pelo *Financial Accounting Standards Board (FASB)*<sup>14</sup> na sua norma n.º 13, e pelo *IASB*, na sua *International Accounting Standard (IAS)* n.º 17 – na tradução portuguesa, Norma Internacional de Contabilidade.

De acordo com as normas supra referidas, a locação será classificada como financeira caso preencha um dos seguintes critérios, ficando sempre sujeita à análise do respetivo contrato como um todo:

- a) a locação transfere a propriedade do ativo para o locatário no fim do prazo de locação;
- b) o locatário tem a opção de comprar o ativo por um preço muito mais baixo do que o seu justo valor na data da opção de compra, sendo que no início do contrato seja previsível a opção pela compra;
- c) o período da locação abrange a maior parte da vida útil do bem, mesmo que não exista transferência de propriedade;

---

<sup>14</sup> O FASB é um organismo de regulação contabilística dos Estados Unidos da América (EUA).

d) no início da locação, o valor presente dos pagamentos mínimos da locação (expurgado de quaisquer encargos adicionais, como por exemplo, seguros) é, pelo menos, substancialmente igual ao justo valor do bem;

e) os ativos locados são de uma natureza tão específica que apenas o locatário os pode usar sem que tenham de ser feitas grandes modificações aos mesmos.

Da mesma forma, a DC 25 no seu parágrafo 4, considera que uma locação é imediatamente considerada como financeira quando, à data do início da operação, se verificar pelo menos uma das seguintes situações:

*“a) haja acordo de transferência da propriedade no final do prazo de locação;*

*b) exista uma opção de compra a um preço que se espera seja suficientemente inferior ao justo valor do bem à data do exercício da opção e de tal modo que, à data do início da locação, seja quase certo que a opção venha a ser exercida;*

*c) o prazo da locação abranja a maior parte da vida útil do bem, mesmo que a propriedade não seja transferida;*

*d) à data do início da locação, o valor presente (actual ou descontado) dos pagamentos da locação (incluindo o de opção de compra e expurgados de quaisquer encargos adicionais, como por exemplo seguros) seja igual ou superior ao justo valor do bem;*

*e) os activos locados sejam de tal especificidade que apenas o locatário os possa usar sem que neles sejam feitas modificações importantes.”.*

Também segundo a NCRF 9 e a NIC 17, bem como a DC 25, existem ainda outras condições que, de forma isolada ou combinada, permitem classificar as locações como financeiras:

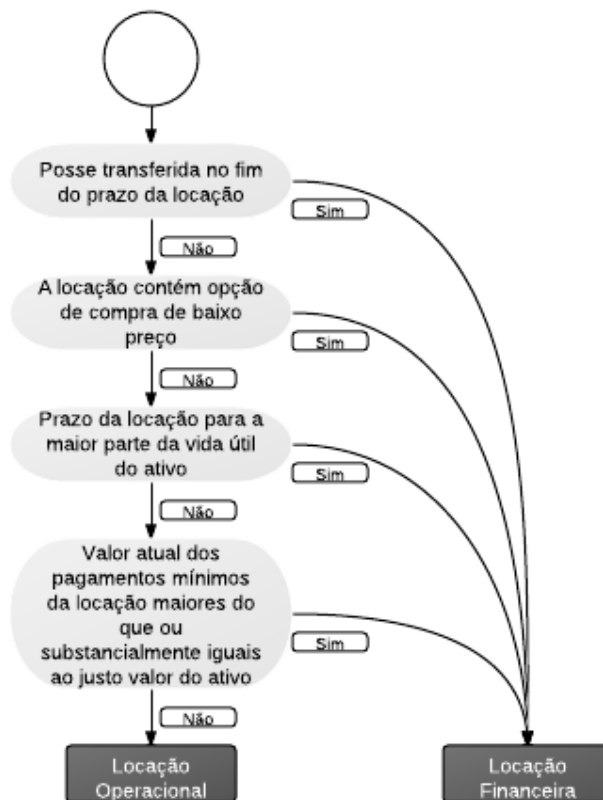
a) o locatário puder cancelar a locação e as perdas do locador associadas ao cancelamento serem suportadas pelo locatário;

b) os ganhos ou perdas derivados da flutuação no justo valor do residual serem do locatário;

c) o locatário ter a possibilidade de continuar a locação por um segundo período a uma renda que seja, substancialmente, inferior à do mercado.

A classificação de uma locação como financeira ou operacional depende da substância da transação e não da forma do contrato. Se for claro que a locação transfere substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse do ativo, a locação é classificada como locação financeira. Caso contrário, a locação é classificada como locação operacional.

Para uma melhor interpretação do estabelecido na NIC 17, o IASB apresentou um fluxograma que retrata as situações que, individualmente ou em conjunto, conduzem a que uma locação seja considerada como financeira. De seguida apresenta-se esquematicamente a configuração desta modalidade de locação baseada no parágrafo 10 da NIC 17 (IASB, 2004).



### 3.3. CONTABILIZAÇÃO DAS LOCAÇÕES

Na contabilização da locação operacional, não existem quaisquer divergências, admitindo-se que apenas são registadas as rendas, consideradas como proveitos pelo locador e como custos pelo locatário. O bem objeto do contrato de locação é registado como um bem do ativo imobilizado na escrita do locador.

A problemática contabilística reporta-se à locação financeira, relativamente às rendas a pagar e à inclusão ou não inclusão dos bens no património do locatário.

Gonçalves da Silva e outros consideram que *“(...) A inscrição do valor dos bens locados no activo e do valor das rendas a pagar no passivo do balanço da empresa locatária apareceu justificada no Official Summary of Financial Accounting Standards Board n.º 13, pelo entendimento de que todo “o leasing que transfere substancialmente todos os benefícios e riscos da propriedade para o locatário deve ser contabilizado por este como uma aquisição de um activo e a assunção de uma responsabilidade (...) e como uma venda pelo locador (...). As outras modalidades de leasing devem ser contabilizadas como “operating leases”, isto é, como arrendamento de propriedade.”* (Silva, 2006, página 279).

Este entendimento é igualmente defendido pelo IASB, através da NIC 17 e pela CNC, através da DC 25.

Porém, a *Asociación Española de Contabilidad (AECA)* é mais cuidadosa quanto à integração patrimonial dos bens em regime de locação, entendendo que o bem só deve integrar-se no património do locatário desde que haja da parte deste a intenção final de compra, privilegiando-se a realidade económica sobre a realidade jurídica<sup>15</sup>.

No entanto, alguns outros organismos e autores defendem o contrário, ou seja, que o bem deve figurar no património do locador e que o locatário deve contabilizar apenas o pagamento das rendas, sem prejuízo da movimentação de contas de

---

<sup>15</sup> Cf. *“Contabilización del leasing financiero en el arrendatario”*, comunicação apresentada por Carlos Fernandez González e Angel Fernandez Alvarez nas II Jornadas de Contabilidade (Aveiro), em maio de 1984.



ordem ou da inscrição de informações complementares no anexo às demonstrações financeiras<sup>16</sup>.

Os aspetos contabilísticos relacionados com a locação financeira têm suscitado enorme controvérsia a nível nacional e internacional. Tal problemática está intimamente relacionada com a aceitação, ou não, do princípio contabilístico da substância sobre a forma e, conseqüentemente, com o conceito de ativo.

*“Tem sido intensa a discussão a nível internacional sobre a contabilização das operações de locação financeira. Duas correntes, entretanto, emergem nesse domínio: a corrente “continental”, que preconiza e defende que os bens dados em locação devem constar no activo das SLF, e a corrente “anglo-saxónica”, partidária da inclusão dos bens no activo do locatário.”* (Neves, 1996, página 51).

Convém salientar que as divergências nesta matéria têm vindo a desaparecer à medida que os normativos nacionais forem convergindo com os normativos internacionais.

### 3.3.1. CORRENTE CONTINENTAL

Os defensores desta teoria não fazem a diferenciação entre locação operacional e locação financeira.

#### CONTABILIZAÇÃO NA ESCRITA DO LOCADOR

Os bens afetos a contratos de locação eram registados como elementos do ativo imobilizado na escrita do locador, sendo objeto das respetivas reintegrações anuais.

As rendas recebidas do locatário eram consideradas como proveitos na escrita do locador.

---

<sup>16</sup> Esta é a posição da Leaseurope – Federação Europeia das Associações de Leasing, manifestada na “Declaração de Sevilha de 1983”.

## CONTABILIZAÇÃO NA ESCRITA DO LOCATÁRIO

*“O locatário deve evidenciar com clareza, em contas de ordem à margem do balanço, o montante global dos encargos a satisfazer em exercícios futuros, relativos aos contratos de locação financeira, sobre coisas móveis ou imóveis que haja celebrado.”* (Art.º 31 do Decreto-Lei n.º 171/1979, de 06 de junho).

A locação financeira era relevada como se se tratasse de locação operacional em virtude dos diplomas em vigor não contemplarem ainda a distinção entre esses dois tipos de locação, falta suprida com a entrada em vigor da DC 25.

Assim, as rendas pagas pelo locatário deveriam ser debitadas na conta 62219 “Fornecimentos e Serviços Externos – Fornecimentos e serviços - Rendas e alugueres”. Com a entrada em vigor da DC 25, esta conta inclui apenas as rendas de bens em regime de locação operacional.

No Anexo ao Balanço e à Demonstração dos Resultados deveria ser indicada informação relativa às rendas a satisfazer em exercícios futuros e os bens objeto do contrato deveriam figurar no património do locatário a partir do momento em que este efetuava a opção de compra (pelo seu valor residual).

### 3.3.2. CORRENTE ANGLO-SAXÓNICA

A modificação da contabilização da locação financeira foi consequência da implementação da DC 25 e das reformulações estabelecidas no POC 90; na sua nota explicativa à conta 42 “Imobilizações Corpóreas”, este tipo de locação passou a ser considerado como uma mera opção de financiamento.

À luz de um processo de harmonização das práticas contabilísticas e fiscais relativas à locação financeira no seio da Comunidade Europeia, a solução estabelecida no POC baseia-se no primado do princípio da substância sobre a forma, que no seu essencial, impõe que o bem, apesar de pertencer juridicamente à empresa locadora, seja contabilizado no ativo da empresa locatária, conforme as

regras a) a e) previstas no conteúdo definido na nota explicativa à conta 42 “Imobilizações Corpóreas”.

Por outro lado, a nota explicativa à conta 62219 “Fornecimentos e Serviços Externos – Fornecimentos e serviços - Rendas e alugueres” refere que a mesma não inclui as rendas de bens em regime de locação financeira, mas sim as de bens em regime de locação operacional.

A CNC aprovou, a 19 de novembro de 1992, a Diretriz Contabilística n.º 10 “Regime Transitório da Contabilização da Locação Financeira”, que estabelece a aplicação do novo regime a todos os contratos existentes à data da sua entrada em vigor, reportando-os à data da respetiva realização e obrigando aos ajustamentos devidos. Desta forma, foi eliminada a incompatibilidade entre o regime anterior e os princípios da NIC 17, que distorcia os resultados e originava problemas à certificação das contas. Esta norma previa critérios de modo a distinguir a locação operacional da financeira.

#### 3.3.2.1. LOCAÇÃO OPERACIONAL

A contabilização da locação operacional, por parte do locador e do locatário é efetuada segundo o descrito no ponto anterior 3.3.1. “CORRENTE CONTINENTAL”.

#### 3.3.2.2. LOCAÇÃO FINANCEIRA

##### CONTABILIZAÇÃO NA ESCRITA DO LOCADOR

Os bens objeto do contrato de locação financeira deixam de ser incluídos no ativo imobilizado do locador (e conseqüentemente, deixam de ser objeto das respetivas reintegrações anuais) sendo contabilizados na classe 3 “Existências”<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Esta é a classe de contas de acordo com o POC, que corresponde à classe de contas 3 “Inventários e Ativos Biológicos” do SNC.

Posteriormente, quando é celebrado o contrato de locação financeira, por um lado o locador regista esses ativos como vendas, por outro lado os mesmos passam a ser incluídos no seu património como créditos, reembolsáveis através da parte das rendas correspondente à amortização financeira, registando-se a parte restante (juros auferidos) como proveitos.

#### CONTABILIZAÇÃO NA ESCRITA DO LOCATÁRIO

Reportando à nota explicativa do POC relativa à conta 42 “Imobilizações Corpóreas”, a contabilização da locação financeira na escrita do locatário, será efetuada do seguinte modo:

a) No momento em que é celebrado o contrato, a locação deve ser registada por igual quantitativo no ativo (conta 42x “Imobilizações Corpóreas – subconta respetiva”) e no passivo (conta 261x “Outros Devedores e Credores - Fornecedores de imobilizado – subconta respetiva”), pelo mais baixo dos seguintes valores:

- Do justo valor do imobilizado, líquido de subsídios e de créditos de imposto, a favor o locador, caso existam;

- Do valor atual das prestações (dos pagamentos mínimos, ou seja, da soma do total das rendas com o valor de opção), excluindo comissões e serviços do locador.

b) Para o cálculo do referido valor atual, a taxa de desconto a usar será a taxa implícita na operação, caso seja determinável; caso não seja determinável, a taxa de desconto a usar será a taxa de juro corrente no mercado em operações de risco e prazo equivalentes.

c) As rendas serão desdobradas de acordo com o plano de amortização financeira da dívida a pagar, debitando a conta do passivo (conta 261x “Outros Devedores e Credores - Fornecedores de imobilizado – subconta respetiva”) pela parte correspondente à amortização do capital em dívida. De igual forma, deverá ser debitada a conta de custos financeiros (conta 6817 “Custos e Perdas Financeiros – Juros suportados - Juros de locação financeira”), pela parte restante, a título de juros suportados.

d) O ativo imobilizado deverá ser amortizado de forma consistente com a política contábilística da empresa, nos casos em que exista certeza razoável de que o locatário vai obter a titularidade do bem no final do contrato. Caso contrário, o ativo deverá ser amortizado durante o período do contrato de locação financeira, se este for inferior ao da vida útil do bem. Deverá ser debitada a conta 662x “Amortizações e Ajustamentos do Exercício - Amortizações de imobilizações corpóreas – subconta respectiva” e creditada a conta 482x “Amortizações Acumuladas – De imobilizações corpóreas – subconta respectiva”.

e) No final do contrato poderão verificar-se duas hipóteses:

☞ Hipótese 1: Exercício da opção de compra

Nesta hipótese, o valor da opção de compra será contabilizado como sendo a última prestação do contrato, debitando a conta do passivo pelo valor residual (conta 261x “Outros Devedores e Credores - Fornecedores de imobilizado – subconta respectiva”).

☞ Hipótese 2: Devolução do ativo imobilizado

Nesta hipótese, a devolução do ativo é semelhante à sua alienação. Será necessário atestar se a devolução dará origem a um ganho (situação em que se credita a conta 7942 “Proveitos e Ganhos Extraordinários - Ganhos em imobilizações - Alienação de imobilizações corpóreas”) ou a uma perda (situação em que se debita a conta 6942 “Custos e Perdas Extraordinários - Perdas em imobilizações - Alienação de imobilizações corpóreas”).

Deverá igualmente ser creditada a conta 42x “Imobilizações Corpóreas – subconta respectiva”, pelo valor do imobilizado devolvido ao locador, por contrapartida do débito da conta 482x “Amortizações Acumuladas – De imobilizações corpóreas – subconta respectiva”, pelo valor das amortizações acumuladas, bem como do débito da conta 261x “Outros Devedores e Credores - Fornecedores de imobilizado – subconta respectiva”, pelo valor da opção de compra que deixou de ser pago ao locador (valor residual).

### 3.3.3. NORMATIVO REFERIDO NO SNC

As políticas contabilísticas e divulgações apropriadas a aplicar em relação às locações, a partir do primeiro período que se inicie em ou após 01 de janeiro de 2010, estão prescritas na NCRF 9.

Esta norma (via DC 25) aplica-se a todas as operações de locação (incluindo, nomeadamente, o aluguer de longa duração (ALD), a gestão de frotas e outros tipos de aluguer), seja qual for a forma jurídica que possam revestir, com as seguintes exceções (nomeadamente): locações destinadas a explorar ou usar recursos naturais e acordos de licenciamento relativos a elementos tais como filmes, vídeos, etc...

Para uma perfeita análise contabilística, relativamente às locações é importante referir que a NCRF 9, emitida pela CNC é baseada na DC 25, resultando esta por sua vez da NIC 17. Por este motivo verifica-se a inexistência de diferenças notórias entre o regime previsto no SNC e o regime anterior.

#### 3.3.3.1. LOCAÇÃO OPERACIONAL

##### CONTABILIZAÇÃO NA ESCRITA DO LOCADOR

Os ativos sujeitos a locação operacional devem ser apresentados no balanço do locador, de acordo com a natureza do ativo.

A política de depreciação<sup>18</sup> utilizada deve ser consistente com a política de depreciação normal do locador para ativos semelhantes, devendo cada quota de depreciação ser reconhecida como um gasto na contabilidade do locador.

---

<sup>18</sup> O reconhecimento da depreciação deve ser calculado com base no estabelecido na NCRF 6 “Ativos Intangíveis” e NCRF 7 “Ativos Fixos Tangíveis”.

O rendimento proveniente deste tipo de locação deve ser reconhecido numa base de linha reta durante o prazo de locação, a menos que uma outra base sistemática seja mais representativa do padrão temporal do benefício do uso do ativo locado.

Todos os gastos diretos iniciais incorridos em resultado da locação deverão ser reconhecidos ao longo do período da locação, sendo proibido o seu reconhecimento como gastos do período em que são incorridos.

De acordo com o parágrafo 47 da NCRF 9, para determinar se um ativo locado está em imparidade<sup>19</sup> deve aplicar-se a NCRF 12 “Imparidade de Ativos”.

#### CONTABILIZAÇÃO NA ESCRITA DO LOCATÁRIO

Os pagamentos da locação devem ser reconhecidos como um gasto na demonstração dos resultados (débito da conta 6261 “Fornecimentos e Serviços Externos – Serviços diversos - Rendas e alugueres”), numa base linear durante o prazo de locação, a não ser que uma outra base sistemática seja mais representativa do modelo temporal do benefício do locatário.

#### 3.3.3.2. LOCAÇÃO FINANCEIRA

#### CONTABILIZAÇÃO NA ESCRITA DO LOCADOR

Os bens que serão objeto do contrato de locação financeira são reconhecidos como inventários. Em substância, no momento do contrato, é efetuado o registo da venda como se de um inventário se tratasse. O locador deve reconhecer os ativos no balanço e apresentá-los como uma quantia a receber, igual ao investimento líquido<sup>20</sup> na locação. Periodicamente, os recebimentos parciais são tratados pelo locador

---

<sup>19</sup> Diz-se que um ativo está em situação de imparidade quando a quantia recuperável desse ativo é inferior à quantia escriturada.

<sup>20</sup> O investimento líquido numa locação representa o investimento bruto na locação menos o rendimento financeiro não obtido.

O investimento bruto na locação representa o conjunto dos pagamentos mínimos da locação, numa locação financeira, do ponto de vista do locador e qualquer valor residual não garantido que acresça ao locador.

como amortização da dívida e como rendimentos financeiros relativos ao serviço da locação.

Os locadores fabricantes ou negociantes devem reconhecer o lucro ou perda da venda do ativo no período, de acordo com a política seguida para reconhecimento do rédito<sup>21</sup>.

## CONTABILIZAÇÃO NA ESCRITA DO LOCATÁRIO

### Reconhecimento inicial

#### Contrato

De acordo com a NCRF 9 Locações, *“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.”* (NCRF 9, 2009, parágrafo 20).

Nesse sentido, no momento do contrato, o locatário deve reconhecer um ativo (conta 43x “Ativos Fixos Tangíveis – subconta respetiva”) e um passivo (conta 2513 “Financiamentos Obtidos – Instituições de crédito e sociedades financeiras - Locações financeiras”), pela quantia mais baixa entre: i) o justo valor do ativo locado; e ii) o valor presente dos pagamentos mínimos da locação<sup>22</sup> (incluindo o

<sup>21</sup> O tratamento contabilístico dos réditos vem prescrito na NCRF 20 “Rédito”.

<sup>22</sup> Valor presente dos pagamentos mínimos da locação:

$A = R \cdot \frac{1 - 1 + i^{-n}}{i} + Vrc(1+i)^n$	<p>A = valor presente do ativo R = renda (constante) Vrc = valor residual do contrato (opção de compra) n = n.º rendas i = taxa de desconto</p>
---	---



pagamento da opção de compra quando se espera que esta seja exercida). Os gastos diretos inicialmente suportados pelo locatário são capitalizáveis na quantia reconhecida como ativo.

<b>Descrição</b>	<b>Conta a débito</b>	<b>Conta a crédito</b>	<b>Valor (u.m.)</b>
Celebração de contrato de locação financeira	43x	2513	Valor do contrato Mínimo: justo valor; valor presente dos pagamentos mínimos.

### **Mensuração subsequente**

#### Rendas

Os pagamentos mínimos da locação, ou renda (que são constantes) devem ser repartidos entre o encargo financeiro (juro), imputado como gasto de cada período (conta 6918 “Gastos e Perdas de Financiamento – Juros suportados - Outros juros”), e a amortização do capital em dívida (conta 2513 “Financiamentos Obtidos – Instituições de crédito e sociedades financeiras - Locações financeiras”).

<b>Descrição</b>	<b>Conta a débito</b>	<b>Conta a crédito</b>	<b>Valor (u.m.)</b>
Pela redução do passivo	2513		Valor da amortização financeira
Pelo encargo financeiro	6918		Valor do juro
Pelo valor pago		11 ou 12	Valor da renda

Caso se trate da locação de um ativo que confira direito a dedução do IVA, será necessário considerar adicionalmente a débito a conta 2432 “Estado e Outros Entes Públicos – Imposto sobre o valor acrescentado (IVA) – IVA Dedutível”, pelo valor do IVA.

---

A taxa de desconto (i) a usar para descontar os 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 (taxa de juro numa locação semelhante ou se não determinável, a taxa de juro de empréstimo por prazo semelhante).

### Depreciação do ativo

O ativo objeto do contrato de locação financeira deve ser depreciado<sup>23</sup> ao longo da sua vida útil, de forma consistente com a política adotada pela entidade em relação aos restantes ativos depreciáveis de que seja proprietária.

No entanto, se não houver certeza razoável de que o locatário irá exercer a opção de compra no final do contrato, o ativo deve ser totalmente depreciado durante o prazo da locação ou da sua vida útil, dos dois prazos, aquele que for mais curto.

<b>Descrição</b>	<b>Conta a débito</b>	<b>Conta a crédito</b>	<b>Valor (u.m.)</b>
Pela depreciação anual	642	438	Valor da quota de depreciação

Conta 642 “Gastos de Depreciação e de Amortização – Ativos fixos tangíveis”

Conta 438 “Ativos Fixos Tangíveis - Depreciações acumuladas”

### Aquisição do ativo no final do contrato

O exercício da opção de compra previsto no contrato de locação financeira é concretizado através do pagamento, pelo locatário, do denominado valor residual, que na prática, é o valor convencionado para a transferência do bem.

<b>Descrição</b>	<b>Conta a débito</b>	<b>Conta a crédito</b>	<b>Valor (u.m.)</b>
Pelo valor pago	2513	11 ou 12	Valor residual

### Devolução do ativo no final do contrato

Acontece quando o locatário não exerce a opção de compra prevista no contrato de locação financeira, o que implica o não pagamento do valor residual. Nesta situação, o ativo objeto do contrato é devolvido ao locador (em estado de uso), sendo esta operação equiparada a uma alienação do ativo.

<sup>23</sup> O reconhecimento da depreciação deve ser calculado com base no estabelecido na NCRF 6 “Ativos Intangíveis” e NCRF 7 “Ativos Fixos Tangíveis”.

<b>Descrição</b>	<b>Conta a débito</b>	<b>Conta a crédito</b>	<b>Valor (u.m.)</b>
Pelo desreconhecimento do ativo	6871 ou 7871	43x	Valor do reconhecimento inicial
Pela anulação das depreciações acumuladas	438	6871 ou 7871	Depreciações acumuladas
Pela redução do passivo	2513	6871 ou 7871	Valor residual

Conta 6871 “Outros Gastos e Perdas – Gastos e perdas em investimentos não financeiros - Alienações”

Conta 7871 “Outros Rendimentos e Ganhos – Rendimentos e ganhos em investimentos não financeiros - Alienações”

## **Imparidade**

De acordo com o parágrafo 27 da NCRF 9, para determinar se um ativo locado está em imparidade deve aplicar-se a NCRF 12 “Imparidade de Ativos”<sup>24</sup>.

O objetivo da NCRF 12 é o de prescrever os procedimentos que uma entidade deve adotar de forma a que os seus ativos não sejam escriturados por valor superior à correspondente quantia recuperável.

A entidade deverá reconhecer uma perda por imparidade sempre que e pela quantia pelo qual o valor escriturado de um ativo excede o seu valor a ser recuperado através do uso ou da venda do ativo.

Em cada data de relato a entidade deverá ter o cuidado de avaliar se existem indicações de que algum dos seus ativos possa estar em situação de imparidade.

O registo de uma imparidade tem o objetivo de proceder ao ajustamento do valor do ativo para valores aproximados ao justo valor.

A Norma adicionalmente prescreve divulgações, bem como as circunstâncias em que a perda por imparidade deverá ser revertida.

---

<sup>24</sup> A NCRF 12 tem por base a NIC 36 “Imparidade de Ativos”.

### 3.4. EFEITOS DO SNC NA ESTRUTURA E CONTEÚDO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (DF's)

O quadro abaixo representado traduz, de forma resumida, a contabilização no balanço e na demonstração dos resultados das locações operacionais e financeiras, na ótica do locador e do locatário.

		<b>Balanço</b>	<b>Demonstração Resultados</b>
Corrente Continental	Locação Operacional / Financeira (Locador)	Ativo Depreciação acumulada	Rendimento – Rendas Gasto de depreciação
	Locação Operacional / Financeira (Locatário)		Gasto - Rendas
Corrente Anglo-Saxónica	Locação Operacional (Locador)	Ativo Depreciação acumulada	Rendimento – Rendas Gasto de depreciação
	Locação Operacional (Locatário)		Gasto - Rendas
	Locação Financeira (Locador)	Contas a receber Redução de contas a receber	Rendimento - Juros
	Locação Financeira (Locatário)	Ativo Contas a pagar Depreciação acumulada Redução de contas a pagar	Gasto – Juros Gasto de depreciação
Regime estabelecido no SNC	Locação Operacional (Locador)	Ativo Depreciação acumulada	Rendimento – Rendas Gasto de depreciação
	Locação Operacional (Locatário)		Gasto – Rendas
	Locação Financeira (Locador)	Contas a receber Redução de contas a receber	Rendimento - Juros
	Locação Financeira (Locatário)	Ativo Contas a pagar Depreciação acumulada Redução de contas a pagar	Gasto – Juros Gasto de depreciação

Fonte: adaptado de Silva, 2004, página 242.

Efetuada uma breve análise ao quadro anterior, rapidamente se poderá concluir que o regime estabelecido no SNC não provocou quaisquer alterações na estrutura e conteúdo do balanço, bem como da demonstração dos resultados, relativamente ao regime previsto na DC 25 (corrente Anglo-Saxónica). Contudo, estas alterações são bem visíveis ao nível da locação financeira, quando comparamos estes dois regimes com o regime anterior ao previsto na DC 25 (corrente Continental). Este facto é resultado das alterações nas políticas contabilísticas diretamente relacionadas com a locação financeira.

Como tal e na perspetiva do locatário, é abandonado o procedimento de contabilização das rendas como gasto e passa a tratar-se o contrato de locação financeira como uma aquisição de imobilizado, efetuando a distinção na renda mensal do montante correspondente a juros e a amortização financeira. Desta forma, é registado um aumento do ativo e do passivo do locatário.

### 3.5. EFEITOS DO SNC NAS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

O regime previsto no SNC não trouxe novidades relativamente a políticas contabilísticas. Estas tinham sido já alteradas com o POC 90, na tentativa de harmonização das práticas de contabilidade em Portugal com as da Comunidade Europeia, relativas à locação financeira.

A partir do início de 1994 foi alterada a política contabilística aplicável ao contrato de locação financeira, pelo que se passou a aplicar o tratamento previsto no POC, nas suas notas explicativas da conta 42 “Imobilizações Corpóreas”. A este propósito, o POC adotou a substância sobre a forma como princípio contabilístico fundamental, dispondo o seguinte: *“As operações devem ser contabilizadas atendendo à sua substância e à realidade financeira e não apenas à sua forma legal.”* (POC, 1989, n.º 4, alínea f)).

Com a aplicação do princípio da substância sobre a forma, os bens adquiridos em regime de locação financeira e os bens detidos pelas empresas em propriedade plena, explicitam-se exatamente da mesma forma no balanço. Para que fosse

possível o POC adotar este procedimento, teve de efetuar derrogações à teoria patrimonial do balanço, em virtude de já não considerar o conceito restrito de propriedade. Como consequência desta derrogação, todos os bens afetos à atividade da empresa passam a ser considerados como património e não apenas os bens que assumem essa forma legal.

A norma portuguesa pretende atingir o mesmo objetivo que a norma internacional. No entanto, o alcance do texto no normativo internacional é mais objetivo que o alcance do texto no normativo português. Pormenorizando:

- ☞ O normativo internacional adotou a substância sobre a forma como característica qualitativa e estabelece que é necessário contabilizar e apresentar de acordo com a substância e não meramente com a forma legal<sup>25</sup>;
- ☞ O normativo português estabelece que as operações devem ser contabilizadas atendendo à sua substância e não apenas à sua forma legal.

O primeiro texto é mais imperativo e objetivo, apresentando o segundo uma maior permissibilidade.

Efetivamente verifica-se um aumento da importância da substância sobre a forma no SNC relativamente ao anterior “modelo POC”. Aliás, o atual Presidente da CNC, Domingos Cravo sublinha que a “(...) *perspectiva da análise contabilística deve ser exclusivamente a perspectiva económica (em detrimento da perspectiva jurídica, amiudamente utilizada no quadro do POC) e, na linha das tendências mais modernas da normalização contabilística internacional.*” (Cravo, Vida Económica, 2010, parte V).

### 3.6. DIVULGAÇÕES FINANCEIRAS

A entidade deve proceder a divulgações financeiras suplementares, para que melhor se compreendam o balanço e a demonstração dos resultados.

---

<sup>25</sup> Conforme estabelecido na Estrutura conceptual do SNC, no seu parágrafo 35.

Para o garantir, a entidade deve sistematizar as divulgações, bem como possuir um adequado sistema de informação, de forma a assegurar a plenitude da mesma sem que aumente significativamente a dimensão do Anexo ao Balanço e à Demonstração dos Resultados (ABDR).

A NIC 17 prevê procedimentos de divulgação para locatários e locadores, como forma de prevenir eventuais insuficiências na informação.

Embora se reconheça que a nota 15 do ABDR<sup>26</sup> exigia a *“indicação dos bens utilizados em regime de locação financeira, com menção dos respectivos valores contabilísticos”*, certos autores opinam que *“(...) teria sido tecnicamente mais adequado que o POC tivesse admitido a possibilidade de existir uma conta de primeiro grau que incluísse todos os bens em regime de locação financeira, conta essa que deveria ser subdividida consoante as respectivas naturezas (...)”* (Costa, 2008, página 725).

Ainda no que se refere à nota 15 do ABDR, Carlos Costa e Gabriel Alves são de opinião que esta nota devia *“(...) proporcionar, além da identificação dos bens, diversas informações sobre as transacções mais significativas de locação financeira (...) como sejam: valores dos contratos; prazos; valores das opções de compra; taxas; rendas vincendas; prazos e taxas médias ou limites dos intervalos para as restantes transacções.”* (Costa, 2008, página 166).

## LOCADORES

### Locações Operacionais

Os locadores devem fazer as seguintes divulgações<sup>27</sup> para as locações operacionais:

---

<sup>26</sup> Atualmente a denominação atribuída à nota 15 do ABDR é *“valores contabilísticos de bens utilizados em regime de locação financeira”*.

<sup>27</sup> Além destas, aplicam-se aos locadores (por ativos locados segundo locações operacionais) os requisitos de divulgação previstos na NCRF 6 “Ativos Intangíveis”, NCRF 7 “Ativos Fixos Tangíveis”, NCRF 11 “Propriedades de Investimento”, NCRF 12 “Imparidade de Ativos” e NCRF 17 “Agricultura”.



- a) Total dos futuros pagamentos mínimos da locação, nas locações operacionais não canceláveis<sup>28</sup> 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) Total das rendas contingentes<sup>29</sup> reconhecidas como rendimento;
- c) Descrição, em termos gerais, dos acordos de locação do locador.

### Locações Financeiras

Os locadores devem fazer as seguintes divulgações relativas a locações financeiras:

- a) 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;
- b) Investimento bruto na locação e 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;
- c) Resultado financeiro não obtido;
- d) Valores residuais não garantidos que cresçam ao benefício do locador;
- e) Dedução acumulada para pagamentos mínimos da locação a receber considerados incobráveis;
- f) Rendas contingentes reconhecidas nos rendimentos;
- g) Descrição, em termos gerais, dos acordos significativos de locação do locador.

---

<sup>28</sup> Uma locação não cancelável é uma locação que só seja cancelável numa das seguintes circunstâncias: a) após a ocorrência de alguma contingência remota; b) com a permissão do locador; c) se o locatário entrar numa nova locação para o mesmo ativo ou um equivalente com o mesmo locador; ou d) após pagamento pelo locatário de uma quantia adicional tal que, no início da locação, seja razoavelmente certa a sua continuação.

<sup>29</sup> Renda Contingente é a porção dos pagamentos de locação que não seja de quantia fixada, mas seja baseada num fator que não seja a mera passagem do tempo (por exemplo, percentagem de vendas, volume do uso, índices de preços, taxas de juro de mercado).

## LOCATÁRIOS

### Locações Operacionais

Os locatários devem fazer as seguintes divulgações relativas a locações operacionais:

- a) 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 receber nas sublocações não canceláveis à data do balanço;
- c) Pagamentos de locação e de sublocação reconhecidos como um gasto do período, com quantias separadas para pagamentos mínimos de locação, rendas contingentes e pagamentos de sublocação;
- d) Descrição, em termos gerais, dos acordos de locação significativos incluindo, mas não se limitando aos seguintes:
  - i) base pela qual é determinada a renda contingente a pagar;
  - ii) existência e condições de opções de renovação ou opções de compra e cláusulas de escalonamento;
  - iii) restrições impostas pelos acordos de locação, tais como as que respeitam a dividendos, dívida adicional, e locação posterior.

### Locações Financeiras

Os locatários devem fazer as seguintes divulgações<sup>30</sup> relativas a locações financeiras:

- a) Valor líquido de cada categoria de ativo à data do balanço;

---

<sup>30</sup> Além destas, aplicam-se aos locatários (por ativos locados segundo locações financeiras) os requisitos de divulgação previstos na NCRF 6 “Ativos Intangíveis”, NCRF 7 “Ativos Fixos Tangíveis”, NCRF 11 “Propriedades de Investimento”, NCRF 12 “Imparidade de Ativos” e NCRF 17 “Agricultura”.

- b) Reconciliação entre o total dos pagamentos mínimos futuros da locação na data do balanço e o seu valor presente;
- c) Total dos pagamentos mínimos futuros 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;
- d) Rendas contingentes reconhecidas como gastos no período;
- e) O total dos futuros pagamentos mínimos de sublocação que se espera receber segundo as sublocações não canceláveis na data do balanço;
- f) Uma descrição geral dos acordos significativos de locação do locatário, incluindo (pelo menos) o seguinte:
  - i) base de determinação de rendas contingentes a pagar;
  - ii) existência e condições de opções de renovação ou de compra e cláusulas de escalonamento;
  - iii) restrições impostas por acordos de locação, tais como aquelas a respeito de dividendos, dívida adicional e locação posterior.

Considerando o raciocínio de Maria Ferreira sobre esta temática, pode efetuar-se o seguinte resumo:

- ☞ Deve ser feita a divulgação da quantia dos ativos que estão sujeitos a locação financeira à data de cada balanço. Os passivos relacionados com os ativos locados devem ser mostrados separadamente de outros passivos e diferenciados entre correntes e não correntes;
- ☞ Os compromissos de pagamentos mínimos de locação nas locações operacionais e financeiras não canceláveis com um prazo superior a um ano devem ser divulgados, resumidamente, por quantias e períodos em que os pagamentos se tornem devidos;
- ☞ As restrições financeiras significativas devem ser divulgadas, bem como opções de renovação e compra, rendas contingentes e outras contingências provenientes das locações (Ferreira, 1997).

#### 4. TRANSAÇÕES DE VENDA E RELOCAÇÃO (SALE AND LEASEBACK)

O POC não se refere às transações de venda e relocação, sendo este assunto abordado na DC 25.

Carlos Grenha e outros definem a operação de venda seguida de locação como um caso específico da locação que se caracteriza pela possibilidade de determinada entidade vender um bem do seu ativo fixo tangível a uma instituição financeira que, imediatamente, o arrenda ou aluga a essa entidade, ou seja, o vendedor vende o ativo e continua a utilizá-lo (Grenha, 2009). O valor da venda e o pagamento da locação são negociados num pacote, e portanto, interdependentes.

O tratamento contabilístico de uma operação deste tipo depende do seu enquadramento como locação operacional ou financeira.

*“Se uma venda seguida de locação resultar numa locação financeira, o excesso, se existir, do produto da venda sobre a quantia escriturada (...) deve ser diferido e imputado a resultados numa base sistemática durante o prazo da locação.”* (DC 25, 2000, parágrafo 5).

Nesta situação é considerado que a transação é um meio pelo qual o locador financia o locatário, com o ativo como garantia. De acordo com a DC 25 e também a NIC 17, no seu parágrafo 60, se a venda seguida de locação resultar numa locação financeira, o eventual ganho ou mais-valia da venda deverá ser diferido para reconhecimento pelo prazo da locação na conta 282 “Diferimentos – Rendimentos a reconhecer”.

No caso de a transação dar origem a uma locação operacional, três hipóteses têm de ser consideradas:

- a) a venda foi efetuada ao justo valor: o ganho ou a perda daí decorrente deve ser reconhecido imediatamente (considera-se que, substancialmente, houve uma operação de venda normal);

- b) a venda foi efetuada abaixo do justo valor: qualquer resultado deve ser reconhecido imediatamente, exceto quando, tratando-se de uma perda, a mesma for compensada por rendas futuras inferiores às rendas de mercado, caso em que a perda deve ser diferida e amortizada na proporção do pagamento das rendas ao longo do período durante o qual se espera o ativo seja utilizado;
- c) a venda foi efetuada acima do justo valor: o ganho deve ser diferido e amortizado ao longo do período durante o qual se espera o ativo seja usado.

Ainda em relação às locações operacionais, à data da venda seguida de locação, se o justo valor for inferior à quantia escriturada do ativo, a diferença deve ser reconhecida imediatamente como uma perda.

O ajustamento referido será desnecessário para as locações financeiras, exceto se existir uma perda de valor. Neste caso, será de efetuar uma amortização extraordinária, reduzindo a quantia escriturada do ativo para a quantia recuperável.

## 5. REGIME FISCAL

Do confronto entre as normas de contabilização da locação previstas no POC e nas NIC, verifica-se no essencial que a normalização contabilística nacional procurou cotejar procedimentos com a normalização internacional. Efetivamente, a partir de 1994 são aplicáveis as disposições da nota explicativa da conta 42 “Imobilizações Corpóreas” do POC, que praticamente transcreve para o normativo português as disposições contidas na NIC 17.

O Decreto-Lei n.º 420/1993 de 28 de dezembro introduziu significativas alterações ao código do imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas (IRC) no que respeita ao regime fiscal dos contratos de locação financeira, com produção de efeitos a partir de 01 de janeiro de 1994. Este Decreto-Lei instituiu dois regimes diferenciados para este tipo de contratos:

- ☞ Regime para os contratos celebrados até 31 de dezembro de 1993 e cujos bens tenham sido rececionados até esta data;
- ☞ Regime para os contratos celebrados a partir de 01 de janeiro de 1994 ou para os anteriores desde que a receção dos bens tenha ocorrido a partir desta data.

### 5.1. CONTRATOS CELEBRADOS ATÉ 31 DE DEZEMBRO DE 1993 CUJOS BENS TENHAM SIDO RECECIONADOS ATÉ ESTA DATA

Até final do ano de 1993, os ativos objeto de contratos de locação financeira eram registados como ativo imobilizado na escrita da sociedade locadora, atendendo-se nesta altura à propriedade jurídica do bem.

Ambas as partes (locadores e locatários) eram beneficiárias de importantes vantagens de natureza fiscal.

As sociedades locadoras registavam na sua contabilidade as amortizações do ativo como custo do exercício, conforme disposto no art.º 14, n.º 1 do Decreto-Regulamentar n.º 2/1990, de 12 de janeiro. O Decreto-Lei n.º 311/1982, de 04 de

agosto previa um benefício fiscal direcionado às Sociedades de Locação Financeira (SLF), que consistia na possibilidade de utilização por essas entidades do dobro das taxas de reintegração permitidas fiscalmente, através da aceleração das quotas de depreciação dos bens, pela celebração de contratos de locação por períodos inferiores à “vida útil fiscal” dos bens.

De acordo com o disposto no art.º 23 do código do IRC, as rendas pagas pelos locatários nos contratos de locação financeira, seriam consideradas como gasto contabilístico do exercício em que eram pagas, sendo também consideradas e aceites fiscalmente. Conforme refere José Bento e Fernando Pires, admitindo que geralmente o prazo dos contratos é inferior ao período de vida útil dos bens, o locatário regista as rendas pagas como gasto do exercício num montante mais elevado do que aquele que registaria como depreciação do exercício, caso tivesse optado por outra forma de financiamento. Segundo os mesmos autores, o locatário obtia a compensação de transferir eventuais pagamentos de impostos para exercícios seguintes (Bento, 1996).

As rendas recebidas pelo locador seriam consideradas como rendimento do exercício em que eram recebidas.

## 5.2. CONTRATOS CELEBRADOS A PARTIR DE 01 DE JANEIRO DE 1994 OU PARA OS ANTERIORES DESDE QUE A RECEÇÃO DOS BENS TENHA OCORRIDO A PARTIR DESTA DATA

A partir do ano de 1994 verificam-se alterações significativas do ponto de vista do tratamento fiscal da locação financeira.

Baseando-se na transferência económica do bem para o locatário e partindo-se do princípio que os contratos de locação financeira são equiparados a vendas a prestações, o bem locado passa a ser registado como ativo imobilizado na contabilidade do locatário. Atende-se ao princípio da substância sobre a forma.

O art.º 23 do Código do IRC foi alterado pelo Decreto-Lei n.º 420/1993, de 28 de dezembro, que dispõe que as rendas pagas pelos locatários não são gastos do

exercício respetivo, mas apenas amortização económica do bem. Apenas a parte correspondente aos juros englobados na renda são considerados como gasto do exercício, por se considerar um encargo financeiro.

No fim de cada exercício económico é gasto do locatário a depreciação do bem, desde que de acordo com o disposto no art.º 14 do Decreto-Regulamentar n.º 2/1990, de 12 de janeiro, com a redação dada pelo Decreto-Regulamentar n.º 16/1994, de 12 de julho<sup>31</sup>.

O locador passa a registar a operação de acordo como uma operação de financiamento. Do valor das rendas periódicas reembolsadas pelo locatário é registado uma parte como amortização de capital, sendo o montante excedente incluído em cada renda (juros) considerado como rendimento do exercício.

Resumindo, na regulamentação atualmente em vigor, os juros incluídos nas rendas, constituem rendimentos para o locador, sendo tributados em IRC. Já na perspetiva do locatário são considerados como gastos para efeitos de IRC, da mesma forma que a depreciação fiscal dos bens adquiridos em regime de locação financeira.

Importante será referir ainda que no caso do locatário não exercer a opção de compra no final do contrato de locação financeira, os resultados obtidos em consequência da entrega dos bens à empresa locadora, não serão de considerar mais ou menos valias<sup>32</sup>.

Numa transação de venda e relocação, para que se possa retirar todas as vantagens contabilísticas, financeiras e fiscais da utilização deste tipo de operação, é fundamental que a venda do bem seguida de locação resulte numa locação financeira.

Do ponto de vista fiscal, de acordo com o n.º 1 do art.º 25 do Código do IRC, a operação referida não dá lugar ao apuramento de nenhum resultado para efeitos fiscais, continuando o bem objeto de venda e posterior locação a ser depreciado para efeitos fiscais pelo locatário, de acordo com o regime que vinha sendo seguido até então.

---

<sup>31</sup> Sendo que os bens adquiridos em regime de locação financeira são tratados contabilisticamente da mesma forma que os bens adquiridos em regime de propriedade plena, a sua depreciação deve ser efetuada de acordo com as regras aplicáveis aos restantes bens do ativo.

<sup>32</sup> Art.º 46º, n.º 6, alínea a) do Código do IRC.



A legislação fiscal tem vindo a aproximar a locação financeira do crédito bancário, daí resultando que atualmente a locação financeira não usufrui de vantagens específicas sobre outras formas de financiamento.

## 6. CONCLUSÃO

Em termos básicos, o modelo SNC assenta em NCRF, aderentes ao modelo do *IASB*.

Em termos formais, é definido no Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 de julho (e seu Anexo), que fornecem a sua apresentação geral, as bases para a apresentação de demonstrações financeiras e seus modelos, o código de contas, as normas interpretativas, as NCRF e a NCRF-PE.

Os efeitos da adoção do SNC e, conseqüentemente das NCRF, reportam-se muitas vezes apenas aos efeitos nas demonstrações financeiras, em resultado da adoção de um novo referencial contabilístico. Efetivamente, esses efeitos têm um âmbito muito mais alargado, como sejam ao nível da formação de pessoal, alterações nos sistemas informáticos, mudanças no planeamento e controlo de gestão, entre outros.

No respeitante às demonstrações financeiras, os efeitos do novo SNC resumem-se a três grandes grupos:

- Estrutura e conteúdo das demonstrações financeiras;
- Alterações de políticas e estimativas contabilísticas;
- Alterações nas divulgações (Notas às Contas).

Em jeito de comparação entre o POC e o SNC, a NCRF 9 é globalmente idêntica à DC 25, mas existem algumas diferenças:

### **POC**

- ☞ A DC 25 inclui de forma sintética alguns aspetos da NIC 17 relevantes para as entidades não financeiras, contendo omissões nas definições relevantes, designadamente: locação não cancelável, prazo da locação, pagamentos mínimos de locação, justo valor, vida económica e vida útil, valor residual

- garantido e não garantido, investimento bruto na locação, resultado financeiro não obtido, investimento líquido na locação, taxa de juro implícita ou incremental, renda contingente, pagamentos da locação, bem como divulgações da NIC 32 necessárias para locações operacionais e financeiras;
- ☞ O POC consagra aspetos relacionados com o designado princípio da substância sobre a forma;
  - ☞ O tratamento preconizado para as locações operacionais, financeiras e para a venda seguida de locação é em tudo idêntico ao estabelecido na NIC 17;
  - ☞ A classificação de uma locação como financeira é imediata desde que se verifique, pelo menos, uma das condições estabelecidas na DC 25.

## **SNC**

- ☞ A NCRF 9 é aplicada no reconhecimento, mensuração e divulgação de locações operacionais e financeiras. Consagra igualmente o tratamento da venda seguida de locação;
- ☞ A classificação de uma locação como operacional ou financeira fica sempre sujeita à análise do respetivo contrato como um todo.

Face ao exposto neste trabalho, pode afirmar-se que a NCRF 9 não apresenta alterações significativas a registar face ao já preconizado na DC 25, em virtude da mesma já retratar substancialmente o conteúdo da NIC 17.

A problemática contabilística relacionada com a matéria das locações, limita-se à locação financeira, porquanto não existem divergências quanto à contabilização da locação operacional, admitindo-se pacificamente que nesta apenas se registam as rendas, consideradas como rendimento pelo locador e como gasto pelo locatário. A problemática da contabilização da locação financeira surge com a aceitação do princípio da substância sobre a forma e conseqüentemente com a definição de ativo.

Com a entrada em vigor do SNC, o princípio contabilístico da substância sobre a forma, apresentado no SNC como “característica qualitativa”, tem sido um dos aspetos conceptuais mais mencionados em seminários e publicações. O caso prático mais conhecido de aplicação da substância sobre a forma é o da locação financeira, na base da qual os factos patrimoniais devem ser relevados atendendo à sua substância e não apenas à sua forma legal.

Alterações significativas são visíveis com a reforma do regime jurídico do contrato de locação financeira e do regime geral das instituições de crédito e sociedades financeiras, através da implementação respetivamente do Decreto-Lei n.º 149/1995, de 24 de junho e do Decreto-Lei n.º 72/1995, de 15 de abril, visando adaptar as necessidades do sistema financeiro português à exigência de um mercado envolvido pela crescente internacionalização da economia e pela sua integração no mercado único europeu, evitando assim o aumento da concorrência por parte das empresas desses países.

A locação financeira tem um âmbito mais restrito do que o tipo contratual internacionalmente conhecido pelo nome de *leasing*.

Embora a distinção entre locação operacional e financeira não assente nas características do locador, mas apenas na transferência dos riscos e proveitos inerentes à propriedade, o que é facto é que a atividade de tais empresas financeiras não é a de produzir ou comercializar bens, mas sim a de financiar a sua utilização bem como, por vezes, a sua aquisição. O mesmo é dizer que a atividade dessas empresas financeiras consiste em concessão de crédito.

No respeitante à venda seguida de locação, obviamente que na essência destas operações está subjacente a possibilidade de financiamento por parte das empresas.

O regime fiscal em vigor até 31 de dezembro de 1993, considerava como gasto a totalidade das rendas pagas através de contratos de locação financeira. A partir dessa data é apenas considerado como gasto o valor dos juros contidos nas rendas e a depreciação anual dos bens.

A nível fiscal, o regime vigente para os contratos celebrados até 31 de dezembro de 1993 acelerava significativamente os gastos fiscais nos primeiros anos de vigência do contrato, relativamente ao regime atual. Nos últimos anos de vigência do contrato, os gastos no regime anterior são inferiores, conduzindo no final à total compensação de gastos face ao regime atual.

A adoção do SNC é certamente uma mudança de paradigma, onde conceitos simples são profundamente repensados. A experiência demonstra que o processo de transição para um novo referencial de relato financeiro beneficia muito com a colaboração entre todas as partes afetadas por esse fenómeno.

O SNC pretende tornar a informação contabilística transparente para os seus utilizadores, em virtude de se encontrar mais fiel à realidade económico-financeira das entidades.

## BIBLIOGRAFIA

**APELEASE** - Associação Portuguesa de Empresas de Leasing (2000). *ABC da Locação Financeira, 1.ª Edição*. Lisboa: IAPMEI – Instituto de Apoio às Pequenas e Médias Empresas e ao Investimento.

**Bento**, José Alcides e **Pires**, Fernando da Maia (1996). *A Locação Financeira*. Trabalho de fim de curso no Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Aveiro.

**Borges**, António, **Rodrigues**, Azevedo e **Rodrigues**, Rogério (2010). *Elementos de Contabilidade Geral, 25.ª Edição*. Lisboa: Áreas Editora.

**Comissão de Normalização Contabilística (1992)**, *Directriz Contabilística n.º 10*, aprovada em 19 de novembro de 1992, Lisboa.

**Costa**, Carlos e **Alves**, Gabriel (2008). *Contabilidade Financeira, 6.ª Edição*. Lisboa: Editora Rei dos Livros.

**Cravo**, Domingos (2010). *PME têm novo sistema de normalização contabilística*, texto publicado em “PMENEWS” do Jornal *Vida Económica* de 29 de janeiro de 2010, parte V.

**Ferreira**, Laureano D’Almeida Martins (1954). *A Contabilidade – Panorama de uma Técnica de Observação Económica*. Lisboa: Editora Oficinas Gráficas.

**Ferreira**, Maria do Céu Santos Lima (1997). *O LEASING – Vertentes jurídica, contabilística e fiscal*. Trabalho de Fim de Curso de Estudos Superiores Especializados em Administração Empresarial no Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Aveiro.

**FAS 13** (1976), Statement of Financial Accounting Standards N° 13, *Accounting for Leases*.  
Internet: <http://www.fasb.org/st/status/statpg13.shtml>, em 20 de outubro de 2010.

**González**, Carlos Fernandez e **Alvarez**, Angel Fernandez (1984). *Contabilización del leasing financiero en el arrendatário*, comunicação apresentada nas II Jornadas de Contabilidade em Aveiro, em maio de 1984.

**Grenha**, Carlos, **Cravo**, Domingos, **Batista**, Luís e **Pontes**, Sérgio (2009). *Anotações ao Sistema de Normalização Contabilística*. Lisboa: CTOC – Câmara dos Técnicos Oficiais de Contas.

**IASB** - International Accounting Standards Board (2004). *Normas internacionais de Relato Financeiro (IFRSs<sup>TM</sup>) e contendo as Normas Internacionais de Contabilidade (IASs) e Interpretações referentes a 31 de março de 2004, Tradução portuguesa*. Lisboa.

**Leaseurope** – Federação Europeia das Associações de Leasing (1983). *“Declaração de Sevilha de 1983”*.

**Lemos**, Eduardo Florim (2011) Diferenças conceptuais entre a normativa contabilística internacional e a portuguesa. Internet:  
<http://br.monografias.com/trabalhos/normativa-contabilistica/normativa-contabilistica.shtml>,  
em 13 de fevereiro de 2011.

**Neves**, Susana Maria da Costa (1996). *Locação Financeira*. Trabalho tendente à obtenção da Licenciatura em Auditora Contabilística no Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Aveiro.

**Rodrigues**, João (2010). *Sistema de Normalização Contabilística Explicado*. Porto: Porto Editora.

**Silva**, Eduardo Sá (2004). *Normas Internacionais de Contabilidade (NIC) Abordagem Teórica e Prática*. Porto: Vida Económica.

**Silva**, F.V. Gonçalves da, **Pereira**, J.M. Esteves e **Rodrigues**, Lúcia Lima (2006). *Contabilidade das Sociedades*. Lisboa: Plátano Editora.

## **Legislação**

Aviso n.º 15652/2009, de 07 de setembro, *Sistema de Normalização Contabilística Estrutura Conceptual (EC)*, Diário da República, 2.ª Série, n.º173, Lisboa.

Aviso n.º 15655/2009, de 7 de setembro, *Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro do Sistema de Normalização Contabilística*, Diário da República, 2.ª Série, n.º173, Lisboa.

Circular n.º 7, de 28 de março de 2003, *Consequências fiscais da aplicação da Diretriz Contabilística n.º 25 – Locações*, Direção Geral dos Impostos.

Decreto-Lei n.º 133/1973, de 28 de março: Define o estatuto legal dos parques industriais e cria a Empresa Pública de Parques Industriais, Diário da República, 1.ª Série, n.º 74, Lisboa.

Decreto-Lei n.º 135/1979, de 18 de maio, *Regime Jurídico das Sociedades de Locação Financeira*, Diário da República, 1.ª Série, n.º 114, Lisboa.

Decreto-Lei n.º 149/1995, de 24 de junho, *Regime Jurídico do Contrato de Locação Financeira*, Diário da República, 1.ª Série – A, n.º 144, Lisboa.

Decreto-Lei n.º 171/1979, de 06 de junho: Regulamenta a Locação Financeira, Diário da República, 1.ª Série, n.º 130, Lisboa.

Decreto-Lei n.º 298/1992, de 31 de dezembro, *Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras*, Diário da República, 1.ª Série – A, n.º 301, 6.º Suplemento, Lisboa.

Decreto-Lei n.º 311/1982, de 04 de agosto: Estabelece normas sobre o regime fiscal da locação financeira (*leasing*), Diário da República, 1.ª Série, n.º 178, Lisboa.

Decreto-Lei n.º 410/1989, de 21 de novembro, *Plano Oficial de Contabilidade*, Diário da República, 1.ª Série, n.º 268, Suplemento, Lisboa.



Decreto-Lei n.º 442-B/1988, de 30 de novembro, *Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas*, Diário da República, 1.ª Série, n.º 277, 2.º Suplemento, Lisboa.

Decreto-Lei n.º 72/1995, de 15 de abril: Regula as Sociedades de Locação Financeira, Diário da República, 1.ª Série – A, n.º 89, Lisboa.

Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de março, *Código Comercial Português*, Diário da República, 1.ª Série, n.º 63, Lisboa.

Decreto-Regulamentar n.º 2/1990, de 12 de janeiro: Estabelece o regime das reintegrações e amortizações para efeitos do imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas, Diário da República, 1.ª Série, n.º 10, Lisboa.

Diretiva 86/635/CEE do Conselho, de 8 de dezembro de 1986: Contas anuais e contas consolidadas dos bancos e outras instituições financeiras.

Diretiva 91/674/CEE, de 19 de dezembro de 1991: Contas anuais e contas consolidadas das empresas de seguros.

Diretiva Quarta 78/660/CEE do Conselho, de 25 de julho de 1978: Divulgação de informação sobre a preparação de contas individuais.

Diretiva Sétima 83/349/CEE do Conselho, de 13 de julho de 1983: Divulgação de informação sobre a preparação de contas consolidadas.

Diretriz Contabilística n.º 25, Diário da República, 2.ª Série, n.º 109, de 11 de maio de 2000.

Lei n.º 35/2010, de 02 de setembro: Simplificação das normas e informações contabilísticas das microentidades, Diário da República, 1.ª Série, n.º 171, Lisboa.

Norma Contabilística e de Relato Financeiro n.º 9, Diário da República, 2.ª Série, n.º 173, de 07 de setembro de 2009.

Norma Internacional de Contabilidade n.º 17 (tradução da CROC), 1987.