Banco de Portugal

Carta-Circular nº 1/2011/DSP, de 22-02-2011

ASSUNTO: Imóveis adquiridos em reembolso de crédito próprio

Face às questões que têm vindo a ser suscitadas sobre o tratamento contabilístico dos imóveis adquiridos em reembolso de crédito próprio, atendendo às normas contabilísticas em vigor, designadamente as IAS/IFRS e ao disposto no Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras (RGICSF) sobre a aquisição de imóveis por instituições de crédito, e tendo em vista uma aplicação harmonizada das normas contabilísticas aplicáveis às entidades sujeitas à supervisão do Banco de Portugal, transmite-se o seguinte entendimento:

O tratamento contabilístico dos imóveis pode seguir as normas IAS 2 – Inventários, IAS 16 – Activos fixos tangíveis, IAS 40 – Propriedades de investimento ou IFRS 5 – Activos não correntes detidos para venda e operações descontinuadas, consoante a utilização e a finalidade subjacentes à detenção dos activos. O parágrafo B31 das bases para conclusão da IAS 40 (versão aprovada em 2000) esclarece que todos os imóveis são cobertos por uma, e apenas uma, daquelas três primeiras normas. Contudo, tal não significa que não se possa aplicar a IFRS 5 quando estejam cumpridos os requisitos previstos nesta norma (a IFRS 5 não é uma norma destinada exclusivamente à contabilização de imóveis).

Neste sentido, os imóveis devem ser tratados de acordo com uma das referidas normas, pelo que se afigura desnecessário e inapropriado o recurso à IAS 8 – Políticas contabilísticas, alterações nas estimativas contabilísticas e erros, para efeitos da definição de uma política contabilística diferenciada face à omissão de um tratamento específico nas normas.

Assim, conclui-se que os imóveis adquiridos em reembolso de crédito próprio devem ser enquadrados:

- Na IFRS 5 quando cumpram as condições aí definidas (parece ser a norma que melhor acolhe a substância destas transacções face às restrições legais previstas no RGICSF);
- Na IAS 40 (arrendados ou para valorização de capital); ou
- Na IAS 2, quando detidos por sociedades imobiliárias (nas contas consolidadas deve efectuar-se o ajustamento de consolidação para a IAS 40, quando se trate de meras sociedades de serviços auxiliares em que a generalidade dos imóveis provenha de reembolso de crédito concedido por entidades do próprio grupo).

Finalmente, o conceito de activos tangíveis presente no nº 4 do nº 3.º do Aviso nº 1/2005 não deve ser entendido como uma referência unívoca aos activos contabilizados de acordo com a IAS 16, pelo que a inibição da aplicação do modelo do justo valor se afigura igualmente válida para as propriedades de investimento contabilizadas de acordo com a IAS 40.

Enviada a:

Bancos, Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Geral de Depósitos, Caixas Económicas, Instituições de Crédito Hipotecário, Instituições Financeiras de Crédito, Sociedades de Factoring, Sociedades de Garantia Mútua, Sociedades de Investimento, Sociedades de Locação Financeira, Sociedades Financeiras para Aquisições a Crédito, Sociedades Corretoras, Sociedades Financeiras de Corretagem, Sociedades Gestoras de Fundos de Investimento, Sociedades Gestoras de Patrimónios e Sociedades Gestoras de Participações Sociais.