

Capítulo VII - Norma Específica de Contabilização 12

12. OPERAÇÕES DE LOCAÇÃO

Para efeitos contabilísticos importa distinguir entre locação financeira e locação operacional:

Locação financeira é uma locação na qual, em substância, o locador transfere para o locatário todos os riscos e vantagens inerentes à detenção de um activo, independentemente de o título de propriedade poder, ou não, vir a ser transferido.

Locação operacional é uma locação que não se enquadre nas condições descritas no parágrafo anterior.

Considerando o princípio da substância sobre a forma, uma locação é considerada como financeira quando, à data do início da operação, se verificar, designadamente, uma das seguintes situações:

- haja acordo de transferência da propriedade no final do prazo de locação;
- 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;
- o prazo da locação abranja a maior parte da vida útil do bem, mesmo que a propriedade não seja transferida;
- o valor presente (actual ou descontado) dos pagamentos da locação (incluindo o da opção de compra e expurgados de quaisquer encargos adicionais, como por exemplo seguros) seja igual ou superior ao justo valor do bem;
- os activos locados terem tal especificidade que apenas o locatário os possa usar sem neles serem feitas modificações importantes.

Constituem ainda indicadores de situações que, individualmente ou combinadas, possam levar a que uma locação seja classificada como financeira:

- o locatário poder cancelar a locação e as perdas do locador associadas ao cancelamento serem suportadas pelo locatário;
- os ganhos ou perdas derivados da flutuação no justo valor do bem residual serem do locatário; e
- o locatário ter a possibilidade de continuar a locação por um segundo período a uma renda que seja substancialmente inferior à do mercado.

O registo das operações de locação deverá ser efectuado nas contas apropriadas e tendo em atenção as normas abaixo enunciadas.

12.1. Locação financeira

12.1.1. O registo dos créditos vencidos (capital, juros e outros valores) relativos a operações de locação financeira será realizado nos moldes constantes do ponto "4 - CRÉDITO VENCIDO" do capítulo VII do PCSB, devendo, adicionalmente, considerar-se o seguinte:

- i) O englobamento nas classes de escalonamento temporal (classes I a XII) dos valores de capital e juros das prestações vencidas e não cobradas, relativas a um mesmo contrato de locação financeira, deverá ser efectuado na classe de risco em que se encontra a prestação que esteja por cobrar há mais tempo.

- ii) Nos créditos em que se verifique a existência de uma prestação de capital relevada na conta "28 - Crédito e juros vencidos", todas as prestações futuras que não forem cobradas serão transferidas, na data do seu vencimento, para aquela conta.
- iii) Os juros e despesas respeitantes a créditos que tenham valores inscritos na conta "28 - Crédito e juros vencidos" só poderão ser contabilizados como proveitos desde que tenham sido recebidos ou respeitem as condições mencionadas na alínea ii) do ponto 4 do Capítulo VII do PCSB, devendo, no caso contrário, ser registados a título de "promemória" nas contas extrapatrimoniais "993 - Juros vencidos" e "994 - Despesas de crédito vencido".
- iv) Os juros incluídos nas rendas antecipadas (quando se considerou a 1ª renda composta de capital e juros), que não tenham sido recebidos na data do vencimento, serão registados na conta "54 - Receitas com proveito diferido", por contrapartida da conta "288 - Juros vencidos a regularizar", e imputados às contas de proveitos do exercício, desde que os créditos que os originaram respeitem as condições da alínea ii) do ponto 4 do Capítulo VII do PCSB.
- v) O valor de mercado do bem locado poderá ser assimilado a uma garantia real. A avaliação daquele valor deverá ser efectuada pelas locadoras de forma prudente e regular e ter em conta as possibilidades reais de recuperação dos bens.

As instituições deverão possuir comprovativos da realização de tal avaliação não podendo, na sua falta, os bens locados ser considerados, para qualquer efeito, como uma garantia.

Na determinação do valor de mercado dos bens afectos a contratos de locação financeira mobiliária, celebrados com clientes cujas responsabilidades perante a instituição não ultrapassem 100 mil euros, poderá ser efectuada a avaliação directa, nos termos dos parágrafos precedentes, ou utilizar-se um método indiciário, mas o valor a atribuir, quer numa, quer noutra situação, ao conjunto dos bens em causa, não poderá exceder o que resultaria da sua amortização pelo método das quotas constantes, com uma aceleração de 50% das taxas de reintegrações e amortizações previstas no Decreto Regulamentar nº 2/90, de 12.1 (Tabelas específicas ou, na falta destas, Tabelas genéricas).

As instituições devem dispor de elementos que permitam a verificação em permanência do cumprimento do previsto no parágrafo anterior.

- vi) Os créditos resultantes de operações de locação financeira, cujos contratos tenham sido rescindidos e os bens não tenham sido recuperados, são transferidos para a conta "28 - Crédito e Juros vencidos" pelo valor correspondente ao capital vincendo na data da rescisão, devendo ser respeitadas as restantes regras definidas neste ponto 12.1.

12.1.2. A contabilização dos bens recuperados obedecerá aos seguintes princípios:

- i) Os bens recuperados, quer por resolução do contrato quer pelo não exercício da opção de compra por parte do locatário, serão registados na conta "274 - Aplicações por recuperação de créditos", pelo valor do capital incluído nas prestações vincendas e do valor residual, tendo por contrapartida as contas "22 - Crédito interno" ou "23 - Crédito ao exterior".

No final de cada mês, será efectuada a comparação entre o valor de mercado dos bens e os montantes registados na conta "274", devendo as diferenças negativas, caso existam, ser provisionadas pela totalidade (conta "299 - Para outras aplicações"). As diferenças positivas não serão objecto de qualquer tratamento até que se verifique a alienação ou relocação do bem.

- ii) Quando se efectuar um contrato de locação financeira sobre um bem recuperado, a diferença entre o valor daquele contrato e o valor por que se encontra registado na conta "274" será objecto do seguinte tratamento:
 - a) Se for positiva, será relevada na conta "5806 - Mais-valias em bens de locação financeira", devendo a sua imputação às contas de resultados (conta "897 - Mais-

valias em bens de locação financeira") ser processada linearmente ao longo do prazo do novo contrato.

- b) Se for negativa, deverá ser registada na conta "777 - Menos-valias em bens de locação financeira". No cálculo das menos-valias deverão ter-se em conta as provisões anteriormente constituídas para o efeito.
- iii) Quando se efectuar um contrato de arrendamento ou aluguer sobre um bem recuperado, este deve ser registado no imobilizado corpóreo (do locador) pelo valor anteriormente registado na conta "274". Eventuais provisões que tenham sido criadas, de acordo com a alínea i), deverão ser repostas. A sua amortização deverá efectuar-se de forma consistente com a política habitualmente seguida (pelo locador) para activos similares e de acordo com a vida útil.

A transferência para imobilizado deverá efectuar-se para a conta "4209 - Outros Imóveis", no caso do arrendamento, ou para a conta "4219 - Outro equipamento", no caso do aluguer. Em qualquer dos casos, o registo das amortizações deverá efectuar-se, respectivamente nas contas "4829 - De outras imobilizações corpóreas", por contrapartida da conta "7829 - De outras imobilizações corpóreas".

Os imóveis que venham a ser transferidos para imobilizado, pelas razões indicadas, ficam sujeitos às regras aplicáveis a qualquer aquisição de imóveis em reembolso de crédito próprio, nomeadamente à Instrução nº 120/96, publicada no BNPB.

12.2. Locação operacional

Os bens que tenham sido adquiridos para a realização de operações de locação operacional são registados na conta "427 - Imobilizado em locação operacional".

Os valores registados na conta "2771 - Clientes de locação operacional" devem ser transferidos, qualquer que seja a sua titulação, para a conta "287 - Outros créditos vencidos", decorridos que sejam, no máximo, trinta dias sobre o seu vencimento, sem prejuízo de a instituição poder efectuar a sua transferência logo que entenda que estão esgotadas as possibilidades de uma regularização imediata.

As rendas vencidas e não cobradas relativas a contratos de locação operacional que tenham pelo menos uma renda relevada na conta "287 - Outros créditos vencidos" deverão ser contabilizadas directamente nesta conta e enquadradas nos respectivos escalonamentos temporais (Classe I a XII) de acordo com o estabelecido no nº 7 do nº 3.º do Aviso nº 3/95, isto é, na classe de risco em que se enquadra a renda que esteja por cobrar há mais tempo.

12.3. No anexo ao Balanço, deverá ser referido o montante dos contratos de locação financeira em vigor e o montante das rendas futuras a receber dos contratos não canceláveis de locação operacional.