



análise da OTOC

OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

JORGE CARRAPIO

CONSULTOR DA ORDEM DOS TÉCNICOS OFICIAIS DE CONTAS



SNC – Mais ou menos-valias nas operações de “leaseback”

Com a introdução do Sistema de Normalização Contabilística (SNC), o tratamento contabilístico das locações passou a estar previsto na Norma Contabilística e de Relato Financeiro (NCRF) nº 9 – “Locações”.

Aparentemente, esta NCRF 9 não traz alterações substanciais ao anterior tratamento contabilístico das operações de locação, que estava previsto na Directriz Contabilística (DC) nº 25/98 – “Locações”, uma vez que ambas as normas contabilísticas terão como base a IAS 17.

Existe diferença entre POC e SNC?

Todavia, poderá existir uma diferença importante no tratamento contabilístico entre a DC 25/98 e a NCRF 9 no que respeita às operações de venda seguidas de locação (vulgarmente conhecidas como operações de venda e “leaseback”), quando esta locação venha a classificar-se como uma locação financeira.

Em primeiro lugar, caberá perceber que tipo de operação estará em causa, quando se fala em venda seguida de locação. No fundo, este tipo de operações será quando uma entidade proprietária de um bem, principalmente devido a necessidades de financiamento, vende o bem de sua propriedade a uma entidade locadora, com o objectivo desta, ao mesmo tempo, voltar a locar o bem à mesma entidade, agora na condição de locatária.

Na prática, o bem não chega a deixar de ser usado na actividade da entidade vendedora, apesar da transferência legal da propriedade do bem passar para a entidade locadora, tratando-se de uma mera operação com carácter de financiamento.

Relativamente à diferença entre a DC 25/98 e a NCRF 9, esta poderá estar no tratamento contabilístico preconizado, na óptica do vendedor-locatário, aos eventuais excessos (ganhos) obtidos referentes ao valor de venda do bem à locadora face ao seu valor líquido contabilístico (quantia escriturada). Estes ganhos cairão no

conceito conhecido de mais-valias, quando o bem em causa for um activo fixo tangível (imobilizado corpóreo), que serão normalmente os bens em causa neste tipo de operações de “leaseback”.

A problemática das expressões “diferido” e “amortizado”

A DC 25/98 refere que o ganho obtido com a operação de venda seguida de locação financeira, não deverá ser imediatamente reconhecido como proveito do exercício nas demonstrações financeiras do vendedor-locatário, sendo diferido e imputado a resultados (proveitos) numa base sistemática durante o prazo da locação.

No entanto, a NCRF 9 apesar de referir algo semelhante ao preconizado pela DC 25/98, adopta da IAS 17 as expressões “diferido” e “amortizado”, no sentido de referir que o rendimento obtido pela venda seguida de locação financeira não deverá ser reconhecido, sendo diferido e amortizado durante o prazo da locação.

Repare-se que a NCRF 9 refere mesmo que não será apropriado considerar rendimento essa mais-valia resultante da venda seguida de locação financeira, uma vez que o que estará em causa neste tipo de operações não será mais do que uma operação de financiamento para o vendedor-locatário, mantendo-se o bem sempre em utilização na sua actividade.

Desta forma, aqui a expressão “diferida” e “amortizada” não deverá ser entendida como diferimento do rendimento, para ser reconhecido como rendimento nos períodos ao longo do novo contrato de locação, como acontecia no anterior normativo contabilístico (DC nº 25/98 – Locações).

Estas expressões de diferimento e amortização deverão ser entendidas como a amortização do capital em dívida do contrato de locação, ou seja nunca se deverá reconhecer o eventual ganho obtido (mais-valia)

com a venda do bem face ao seu valor líquido contabilístico (quantia escriturada), sendo que esse excesso resultante da venda do bem sujeito a nova locação, fará parte do novo valor da dívida do contrato de locação, e será amortizado ao longo do prazo desse contrato pelo pagamento das respectivas rendas.

Eventualmente, esse ganho obtido apenas poderá ser reconhecido nos resultados, se as partes acordarem a resolução antecipada do contrato de locação.

No caso da entidade (vendedora-locatária) ter optado, ou optar, pelo modelo da revalorização previsto na NCRF 7 – “Activos fixos tangíveis”, para mensurar subsequentemente este bem objecto da venda seguida de locação financeira, poderá eventualmente reconhecer o excesso da venda como excedente revalorização pelo aumento do bem, face ao novo justo valor do bem determinado por esta operação.

E as menos-valias das operações de venda e “leaseback”?

Por outro lado, no caso da existência de uma eventual perda (menos-valia) determinada pela operação de venda seguida de locação financeira, em princípio não se deverá reconhecer uma perda por essa venda, estando, no entanto, em causa uma perda por imparidade do activo detido em locação financeira.

Face ao critério de mensuração dos activos detidos pela entidade em locação financeira, que estabelece que estes bens deverão estar mensurados pelo justo valor do bem locado, ou se inferior, pelo valor presente dos pagamentos mínimos da locação (rendas), no momento desta operação de venda seguida de locação, será determinado um novo valor ao bem, que será o valor pelo qual a entidade (vendedora-locatária) vende o bem à locadora (justo valor), e que, normalmente, será igual ao valor presente dos pagamentos mínimos do contrato de locação (rendas).

Desta forma, uma vez que o justo valor do bem será inferior à quantia escriturada do bem à data do contrato de venda e “leaseback”, haverá que reconhecer uma perda por imparidade nesse activo, conforme o conceito previsto na NCRF 12 – “Imparidades de activos”, passando a quantia escriturada do bem para a sua quantia recuperável a essa data.

E o tratamento fiscal?

Aliás, este entendimento estará em linha com o disposto nas normas fiscais previstas no artigo 25º do Código do IRC e no artigo 13º do Decreto-Regulamentar nº 25/2009 – “Regime das depreciações e amortizações”.

Estas normas estabelecem que nas operações de relocação financeira (venda seguida de locação financeira), não haverá que apurar qualquer resultado tributável em consequência dessa operação, continuando o bem a ser depreciado de acordo com o regime que vinha sendo adoptado.

E os registos contabilísticos?

Face a estas regras contabilísticas, sugere-se o seguinte registo contabilístico para uma operação de venda seguida de locação financeira, na óptica do vendedor-locatário:

Pelo contrato de locação financeira e recebimento do valor acordado com a locadora:

PELO CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA

Débito / Crédito	Conta	Valor
Débito	12 - Depósitos à ordem	Pelo justo valor do bem
Crédito	2513 - Locação Financeira	Pelo justo valor do bem (idêntico ao valor presente dos pagamentos mínimos da locação)

Como referido, o entendimento previsto neste artigo não prevê qualquer registo de desreconhecimento (pela venda) e reconhecimento (pelo contrato de locação financeira) do activo fixo tangível, uma vez que este

tipo de operações terá uma natureza meramente de financiamento, não se tratando de uma retirada efectiva do bem do activo da entidade.

Efectivamente, face ao princípio contabilístico da substância sob a forma, deverá também aqui prevalecer a realidade financeira da operação (mero financiamento), não se atendendo à forma legal de que se reveste a operação (venda seguida de locação financeira).

Conclusões

É certo que este entendimento não é pacífico, existirão muitas pessoas da área contabilística, que porão em causa o entendimento aqui apresentado, referindo que não existirá qualquer alteração no tratamento contabilístico destas operações de venda e “leaseback” face ao que estava preconizado pelas anteriores normas contabilísticas. E que as expressões “diferido” e “amortizado” não passarão de questões de semântica e não de uma real alteração no tratamento contabilístico.

No entanto, em minha opinião, a NCRF 9 é clara ao referir no §53 que estes ganhos não deverão ser considerados como rendimentos nas demonstrações financeiras do vendedor-locatário, uma vez que este tipo de operações não serão mais do que meras operações de financiamento, sendo que diferença positiva entre o valor do novo con-

trato de locação financeira e a quantia escriturada do bem associado, fará parte do valor do capital em dívida, sendo diferida e amortizada (pelo pagamento das rendas) ao longo do prazo da locação.