

Leasing

Contabilização

O contrato de locação financeira constitui um regime especial face ao contrato de locação fixado, em geral, nos artigos 1022.º a 1120.º do Código Civil. A razão deste regime especial assenta na sua função, que é a de proporcionar uma forma de financiamento. Não está, pois em causa, salvaguardar o direito de propriedade em si, nem sequer o aproveitamento das utilidades dos bens, mas apenas que esse direito e essas utilidades garantam o reembolso do capital que o locador investiu.

Segundo a Norma Contabilística e de Relato Financeiro 9 – Locações, locação é um acordo pelo qual o locador transmite ao locatário, em troca de um pagamento ou série de pagamentos, o direito de usar um activo por um período de tempo acordado.

A locação financeira é caracterizada por o locador transferir 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.

Uma locação financeira é uma locação que transfere substancialmente todos os riscos e recompensas inerentes à posse de um activo. A titularidade pode, ou não, eventualmente ser transferida. Os riscos incluem as possibilidades de perdas devidas a inactividade ou obsolescência tecnológica e de variações de receitas devidas a condições económicas que se alteram. As recompensas podem ser representadas pela expectativa de operações lucrativas durante a vida económica do activo e de ganhos derivados de aumento do valor ou da realização de um valor residual.

Assim, Exemplos de situações que podem normalmente conduzir a que uma locação seja classificada como uma locação financeira são:

- A locação transfere a propriedade do activo para o locatário no fim do prazo da locação;
- O locatário tem a opção de comprar o activo por um preço que se espera que seja suficientemente mais baixo do que o justo valor à data em que a opção se torne exercível tal que, no início da locação, seja razoavelmente certo que a opção será exercida;
- O prazo da locação abrange a maior parte da vida económica do activo ainda que o título de propriedade não seja transferido;
- No início da locação o valor presente dos pagamentos mínimos da locação ascende a pelo menos, substancialmente, todo o justo valor do activo locado; e
- Os activos locados são de uma tal natureza especializada que apenas o locatário os pode usar sem que sejam feitas grandes modificações.

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

- Se o locatário puder cancelar a locação, as perdas do locador associadas ao cancelamento são suportadas pelo locatário;
- Os ganhos ou as perdas da flutuação no justo valor do residual serem do locatário (por exemplo sob a forma de um abatimento na renda que iguale a maior parte dos proventos das vendas no fim da locação); e
- O locatário tem a capacidade de continuar a locação por um segundo período com uma renda que seja substancialmente inferior à renda do mercado.

Uma locação é operacional quando não é financeira.

Entende-se numa locação financeira que o controlo do activo é do locatário e não do locador, assim este deve ser reconhecido no activo do locatário.

O *leasing* é sempre uma locação financeira, porque os riscos e recompensas são sempre do locatário.

Para efeitos do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), a cedência, mediante retribuição, do gozo temporário de uma coisa móvel ou imóvel constitui uma prestação de serviços sujeita a imposto, nos termos do n.º 1 do artigo 4.º do respectivo Código, sem prejuízo, porém, da isenção prevista n.º 30 do artigo 9.º do mesmo diploma, quando se trate, como se verifica no caso em apreço, de locação de bens imóveis nos casos não excepcionados nas alíneas a) a e) dessa disposição legal.

Escrituração

a) Pelo contrato de *leasing*:

Conta	Descrição	Débito	Crédito
43	Activos fixos tangíveis	x	
25	Financiamentos obtidos		
2513	Locações financeiras		x

Se o IVA não for recuperável, a quantia de custo deverá incluir o IVA.

Compra de Activos Fixos em Leasing

Contabilização

Segundo a NCRF 9 – Locações, Locação é um acordo pelo qual o locador transmite ao locatário, em troca de um pagamento ou de uma série de pagamentos, o direito de usar um activo por um período de tempo acordado. Esta norma faz a distinção entre Locação Financeira – a que transfere substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse de um activo e em que o título de propriedade pode ou não ser eventualmente transferido – e a Locação Operacional, que considera todas as restantes locações.

Como o *leasing* apresenta normalmente estas características e, de acordo do princípio da substância sobre a forma (as operações devem ser contabilizadas atendendo à sua substância e à realidade financeira e não apenas à sua forma legal), o activo será reconhecido no imobilizado da firma.

Escrituração

Pela compra de imobilizados corpóreos em *leasing* com IVA dedutível:

Conta	Descrição	Débito	Crédito
43	Activos Fixos Tangíveis	x	
27	Outras Contas a Receber e a Pagar		
2711	Fornecedores de Investimentos – Contas Gerais		x

Pelo pagamento da prestação relativa à compra de imobilizados corpóreos em *leasing* com IVA dedutível: