



**PREPARAÇÃO PARA O EXAME DE ACESSO À
ORDEM DOS TÉCNICOS OFICIAIS DE CONTAS**

LOCAÇÕES



Objetivo

Prescrever, para locatários e locadores, as políticas contabilísticas e divulgações apropriadas a aplicar em relação a locações financeiras e operacionais.



Âmbito

Aplica-se a todos os acordos que transfiram o direito de usar ativos

Exceto:

- Acordos de locação para explorar ou usar minérios, petróleo, gás natural e recursos similares não regeneráveis;
- Acordos de licenciamento para itens tais como fitas cinematográficas, registos de vídeo, peças de teatro, manuscritos, patentes e direitos de autor.



Âmbito

Não deve ser aplicado igualmente na mensuração de:

- Propriedades de investimento (ver NCRF 11)
- Ativos biológicos (ver NCRF 17)



Definições

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 ativo por um período de tempo acordado.

Locação financeira: é uma locação que transfere substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse de um ativo.

Locação operacional: é uma locação que não seja uma locação financeira.



Definições

**Começo do prazo
de locação**

Vida económica

**Pagamentos
mínimos da
locação**

**Custos diretos
iniciais**

**Valor residual (não)
garantido**

**Locação não
cancelável**

Início da locação

**Investimento
bruto/líquido na
locação**

**Renda
contingente**

**Taxa de juro
implícita na
locação**

Vida útil

Prazo da locação



Classificação das locações

- Depende da substância da operação e não da sua forma.
- Existe transferência dos riscos e benefícios inerentes à propriedade do bem?

SIM



Locação financeira

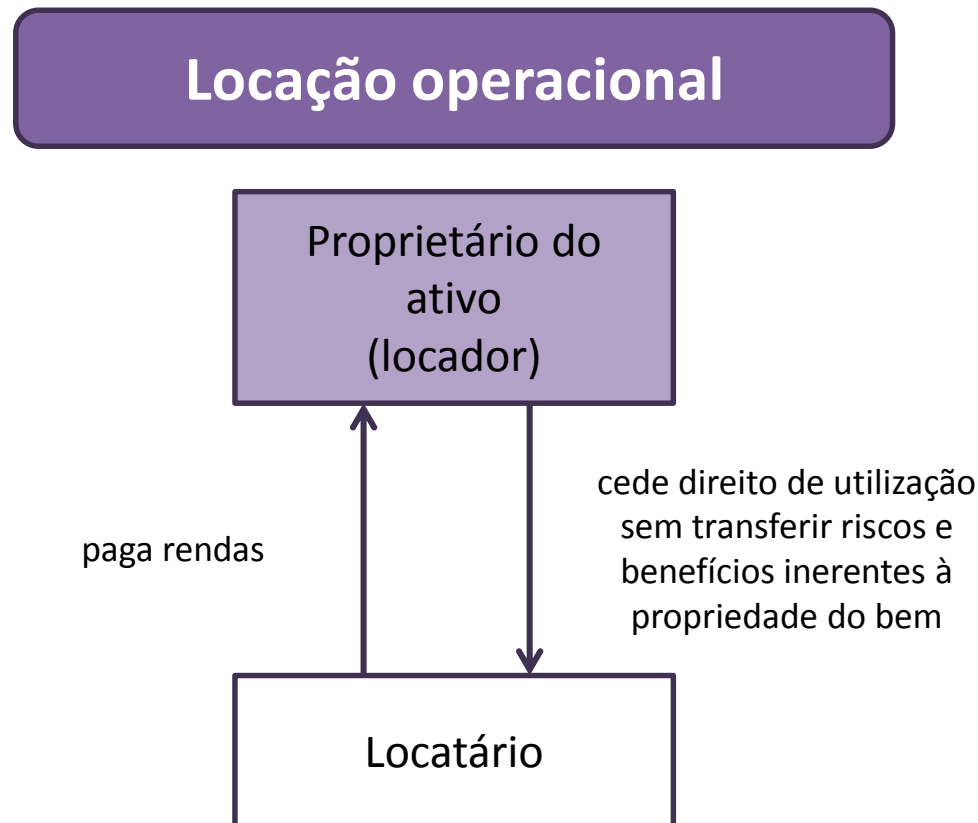
NÃO



Locação operacional



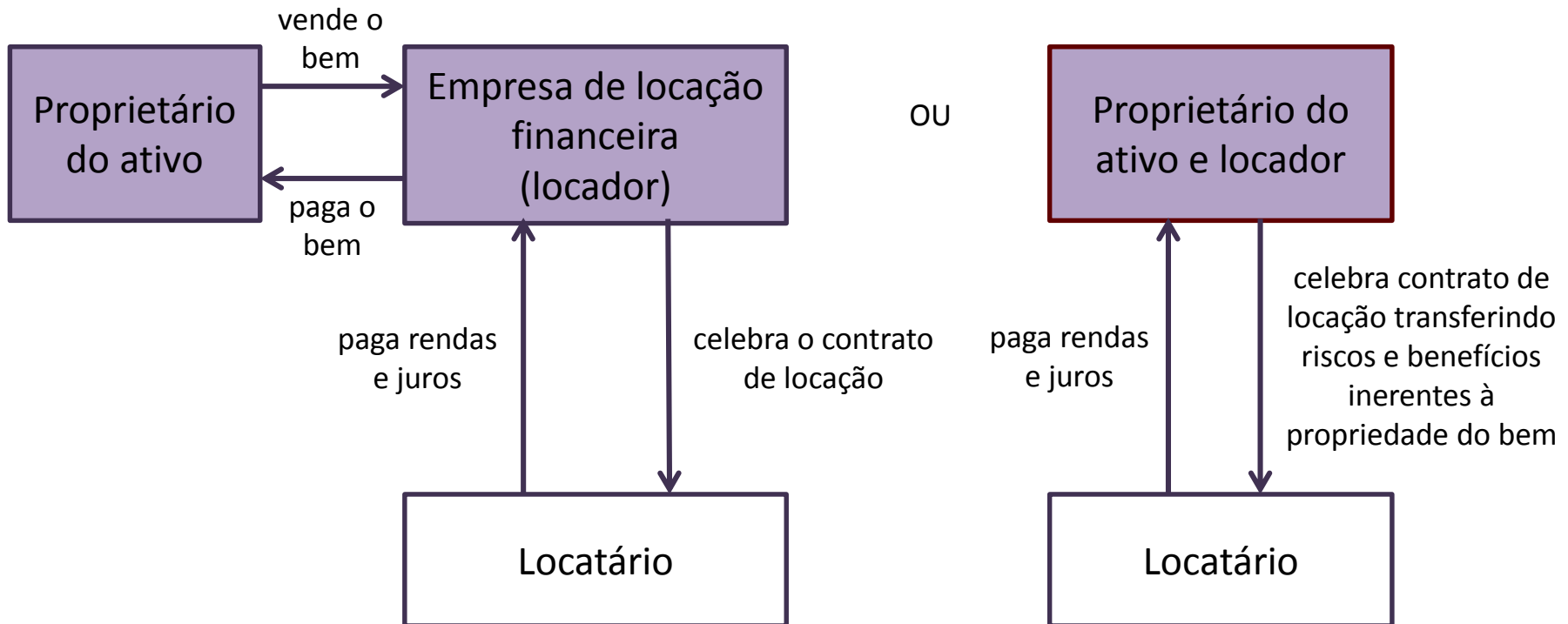
Classificação das locações





Classificação de locações

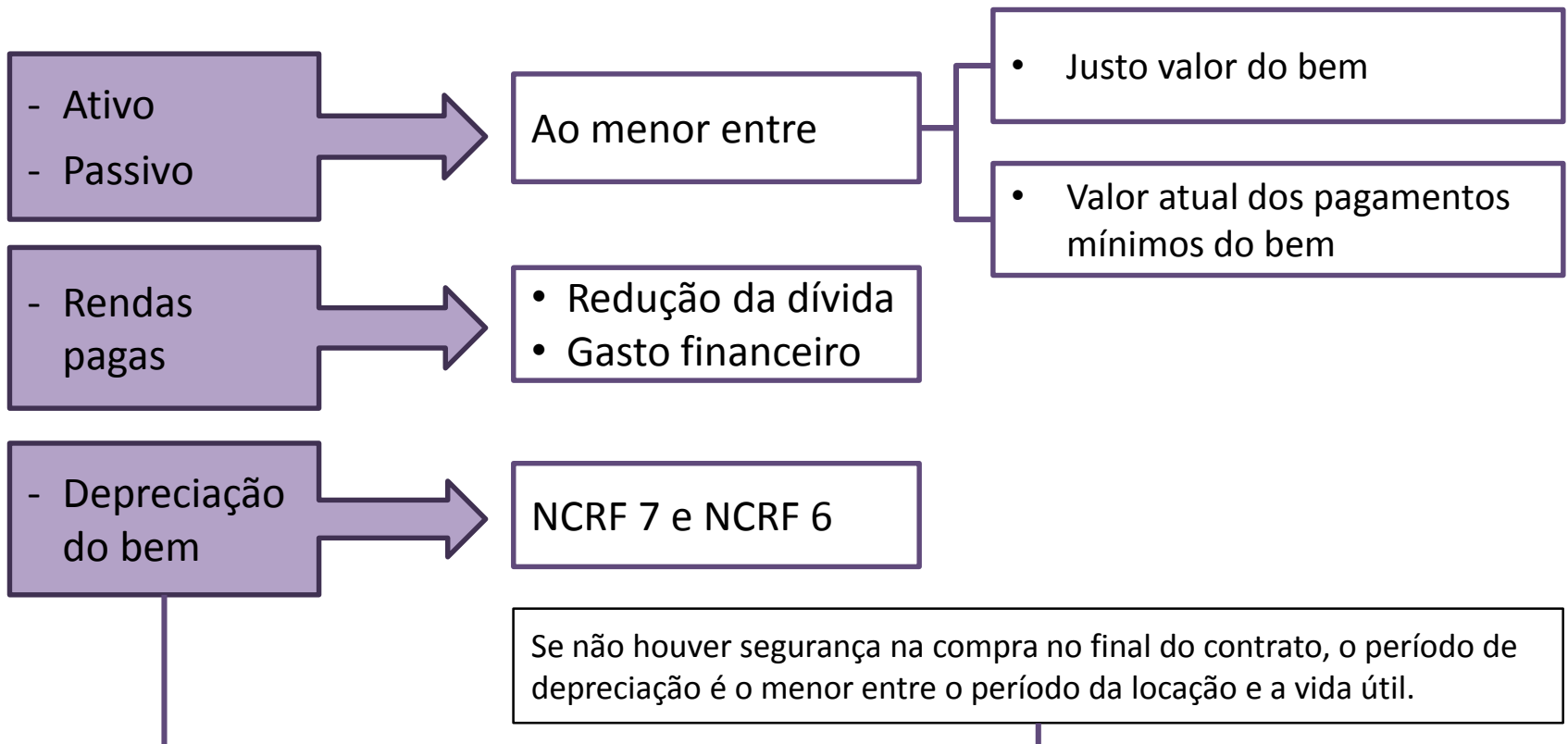
Locação financeira





Contabilização

Locações Financeiras nas contas dos locatários





Exemplo

Locação financeira nas contas do locatário

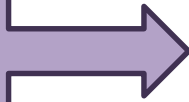
Descrição	Conta		Valor	
	Débito	Crédito	Débito	Crédito
No momento da locação	43	2513	90.000	90.000
Pelas rendas pagas	2513		10.000	
	6911		500	
		12		10.500
Pela depreciação do período	642	438	900	900



Contabilização

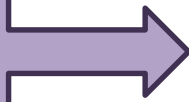
Locações Financeiras nas contas dos locadores

Contas a
receber



Pelo valor do investimento líquido

Receita
financeira



Reconhecida ao longo da locação, de forma a refletir uma taxa periódica constante de retorno sobre o investimento líquido



Exemplo

Locação financeira nas contas do locador

Descrição	Conta		Valor	
	Débito	Crédito	Débito	Crédito
No momento da locação	211	...	90.000	90.000
Pelas rendas recebidas	12		10.500	
		798		500
		211		10.000



Contabilização

Locações Operacionais nas contas dos **locatários**

Rendas pagas $\Rightarrow$ contabilizadas como gastos do período.

Locações Operacionais nas contas dos **locadores**

Apresentação no balanço dos ativos sujeitos a locação operacional.

Receita com rendas $\Rightarrow$ em regra reconhecida pelo método da linha reta sobre o prazo da locação.

Depreciação dos bens $\Rightarrow$ efetuada numa base consistente com a política de depreciação seguida para bens similares.



Contabilização

Locação operacional nas contas do locatário

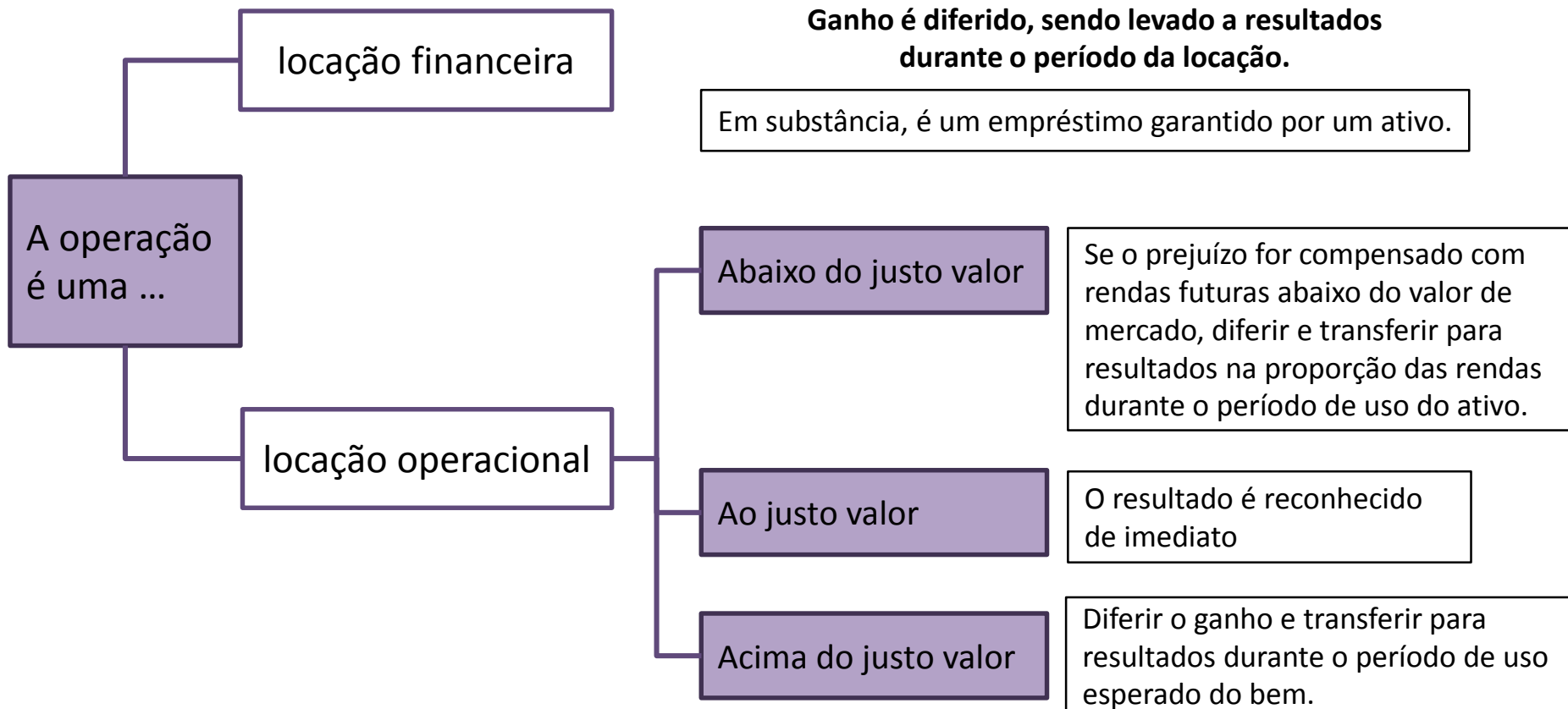
Descrição	Conta		Valor	
	Débito	Crédito	Débito	Crédito
Pela renda/aluguer mensal	6261	12	500	500

Locação operacional nas contas do locador

Descrição	Conta		Valor	
	Débito	Crédito	Débito	Crédito
Pela renda/aluguer mensal	12	72 ou 787	500	500



Transações de venda seguida de locação





**Obrigado
pela atenção!**