



# Os imóveis no SNC

JORGE CARRAPIO  
consultor da OTOC



O Sistema de Normalização Contabilística (SNC) entrou em vigor no passado dia 1 de Janeiro, sendo de aplicação obrigatória à esmagadora maioria das entidades que compõem o tecido empresarial português.

Este novo normativo contabilístico introduz algumas novidades de conceitos e critérios, que poderão trazer alterações substanciais ao valor intrínseco das empresas, seja ao nível da sua posição financeira, através de alterações do valor dos seus activos, passivos e capital próprio, seja em termos do desempenho, com a determinação de lucros substancialmente diferente, obtidos com a mesma estrutura.

O exemplo mais conhecido que influenciará estas alterações será a possibilidade da utilização da valorização de alguns activos das empresas ao justo valor, apesar de se continuar a utilizar como critério preferencial a valorização ao custo histórico.

O critério de mensuração do justo valor previsto nas NCRF não é novo, estando já referenciado no POC e nas Directrizes Contabilísticas, mas passará, a partir de agora, a ter uma maior relevância na prática contabilística, podendo dessa forma resultar num crescente impacto nas demonstrações financeiras da empresa.

Haverá, então, que estabelecer concretamente qual o significado do conceito de justo valor. A estrutura conceptual do SNC começa por definir que o justo valor de um activo será o preço estabelecido entre um vendedor e um comprador sem relacionamento entre eles.

O modo de determinação do justo valor poderá variar conforme a natureza e destino do activo detido pela empresa ou da operação em concreto, sendo esta uma das maiores problemáticas da utilização deste critério de mensuração.

Assim, a adopção e utilização deste critério de valorização no reconhecimento de activos das empresas constará na parte integrante das Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro (NCRF) relativa à mensuração. Esses parâmetros das NCRF

irão definir qual o critério de mensuração a ser utilizado nos registos contabilísticos das operações da empresa, estabelecendo a possibilidade da utilização e o modo de determinação do critério do justo valor para o activo em concreto.

Normalmente, essas NCRF determinam a utilização inicial do critério do custo histórico no reconhecimento de um activo, estabelecendo subsequentemente que o critério do justo valor possa ser utilizado como opção ou mesmo como critério recomendado.

No caso dos imóveis detidos pelas empresas, a sua mensuração poderá variar em função do destino ou função na actividade, sendo que este tratamento contabilístico estará estreitamente ligado com o tipo de rendimento a reconhecer pela exploração desses imóveis.

Para o tratamento contabilístico dos imóveis, haverá que atender às NCRF n.º 7 – “Activos fixos tangíveis”, n.º 11 – “Propriedades de investimento” e n.º 18 – “Inventários”.

Os imóveis deverão ser registados como inventários, aplicando-se o tratamento previsto na NCRF 18, quando sejam destinados a serem vendidos no decurso da actividade normal da empresa, que, normalmente, se prevê de curto prazo, sendo essa actividade a compra e venda de imóveis.

Este registo como inventários deverá manter-se quando o destino do imóvel se mantiver para venda pela actividade corrente da empresa, num futuro que se estima próximo, mesmo que o imóvel seja temporariamente arrendado enquanto continua disponível para venda.

## Nova classificação

No caso dos imóveis serem adquiridos com o objectivo de se verificar uma valorização do capital investido e cujo destino seja a sua venda, normalmente, num prazo superior a um período contabilístico, sendo esta uma mera actividade de

investimento da empresa, acessória à sua actividade principal, que não é a compra e venda de imóveis, os imóveis deverão ser registados como propriedades de investimento, aplicando-se a NCRF 11.

Os imóveis destinados ao arrendamento, quer a empresa exerça a actividade de arrendamento de imóveis, ou não, e quer estejam ou não arrendados, deverão ser também registados como propriedades de investimento.

Os imóveis detidos pelas entidades deverão ser registados como activos fixos tangíveis, com o tratamento previsto na NCRF 7, apenas quando estejam ocupados pela própria entidade, e essa ocupação se destine ao seu uso no processo de produção, fornecimento de bens e/ou serviços ou para fins administrativos.

Com o SNC, passará a existir uma diferente separação na definição e classificação dos imóveis detidos pelas entidades, sendo estabelecido que os imóveis ocupados pelas entidades deverão ser considerados como activo fixos tangíveis e, todos os outros, incluindo os imóveis para arrendamento, para rentabilização de capital, ou que estejam vagos ainda sem qualquer destino, deverão ser considerados como propriedades para investimento.

Esta diferente separação preconizada no SNC estará relacionada com a forma como cada tipo de imóvel irá gerar benefícios económicos para a entidade, e não tanto em relação à actividade por ela desenvolvida.

As propriedades de investimento serão detidas com o objectivo de gerar rendas ou ganhos na valorização do imóvel, sendo que esses benefícios económicos são completamente independentes da restante actividade da entidade e da utilização de outros activos, estando apenas dependentes das condições de mercado.

Por outro lado, os imóveis utilizados como activos fixos tangíveis não irão gerar benefícios económicos por si mesmo, sendo utilizados em conjunto com outros activos, como máquinas e equipamentos,

na produção e fornecimento ou para fins administrativos.

Ora, esta diferente forma de obtenção de benefícios económicos implicará uma diferente possibilidade na mensuração desses imóveis.

Assim, em termos de mensuração, no caso das propriedades para investimento, poderá ser a adequada a partir do modelo do justo valor, com as respectivas variações do valor do imóvel a reflectir as expectativas de obtenção de benefícios económicos futuros face à evolução do mercado imobiliário (seja de venda ou de arrendamento).

No caso dos activos fixos tangíveis deverá normalmente adoptar-se o modelo do custo, imputando o valor do activo aos resultados da actividade corrente através da respectiva depreciação, sendo que o modelo de revalorização dos imóveis apenas deverá ser adoptado quando exista uma diferença materialmente relevante entre o ser valor de mercado e a respectiva quantia escriturada.

Conclui-se, então, que será mais apropriado optar pelo modelo do justo valor para mensurar as propriedades de investimento, pois esse modelo espelha mais fielmente a realidade económica e financeira face às condições do mercado imobiliário (como, por exemplo, no arrendamento), que será a actividade onde estará inserida essa actividade da empresa.

Deste modo, haverá que registar o imóvel para arrendamento pelo seu justo valor, que poderá ser representado pela estimativa das rendas a receber actualizadas ao momento presente, definidas pelo contrato de arrendamento já existente ou pelas rendas praticadas no mercado onde o imóvel está inserido.

No caso de imóveis detidos para rentabilização de capital, que estejam registados como propriedades de investimento, a determinação do justo valor poderá ser dada pelos preços do mercado imobiliário para imóveis semelhantes no mesmo local.