NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDADE 40

Propriedades de Investimento

O texto abaixo foi retirado do da [versão consolidada](#) das normas disponível no site do Jornal Oficial da União Europeia.

Este texto constitui um instrumento de documentação e não tem qualquer efeito jurídico. As Instituições da União não assumem qualquer responsabilidade pelo respetivo conteúdo. As versões dos atos relevantes que fazem fé, incluindo os respetivos preâmbulos, são as publicadas no Jornal Oficial da União Europeia e encontram-se disponíveis no EUR-Lex. É possível aceder diretamente a esses textos oficiais através das ligações incluídas no presente documento

OBJETIVO

1. O objetivo desta norma é o de prescrever o tratamento contabilístico de propriedades de investimento e respetivos requisitos de divulgação.

ÂMBITO

2. Esta norma deve ser aplicada no reconhecimento, mensuração e divulgação de propriedades de investimento.

3. [Suprimido]

4. Esta norma não se aplica a:

- a) Ativos biológicos relacionados com a atividade agrícola (ver IAS 41 Agricultura e IAS 16 Ativos Fixos Tangíveis); e
- b) Direitos minerais e reservas minerais tais como petróleo, gás natural e recursos não regenerativos semelhantes.

DEFINIÇÕES

5. Os termos que se seguem são utilizados nesta norma com os significados especificados:

Quantia escriturada é a quantia pela qual um ativo é reconhecido na demonstração da posição financeira.

Custo é a quantia de caixa ou seus equivalentes paga, ou o justo valor de outra retribuição dada para adquirir um ativo no momento da sua aquisição ou construção ou, quando aplicável, a quantia atribuída a esse ativo aquando do reconhecimento inicial de acordo com os requisitos específicos de outras IFRS, por exemplo, a IFRS 2 Pagamento com Base em Ações.

Justo valor é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo numa transação ordenada entre participantes no mercado à data da mensuração. (Ver IFRS 13 Mensuração pelo Justo Valor).

Propriedade de investimento é a propriedade (terreno ou edifício — ou parte de um edifício — ou ambos) detida (pelo proprietário ou pelo locatário como um ativo sob direito de uso) para obtenção de rendas ou para valorização do capital, ou para ambas, e não para:

- a) Uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas; ou
- b) Venda no decurso normal da atividade empresarial.

Propriedade ocupada pelo proprietário é a propriedade detida (pelo proprietário ou pelo locatário como um ativo sob direito de uso) para utilização na produção ou fornecimento de bens ou serviços, ou para fins administrativos.

CLASSIFICAÇÃO DE UMA PROPRIEDADE COMO PROPRIEDADE DE INVESTIMENTO OU PROPRIEDADE OCUPADA PELO PROPRIETÁRIO

6. [Suprimido]

7. As propriedades de investimento são detidas para obtenção de rendas ou para valorização do capital, ou ambas. Por isso, uma propriedade de investimento gera fluxos de caixa em grande medida independentes dos outros ativos detidos por uma entidade. Isto distingue as propriedades de investimento das propriedades ocupadas pelos proprietários. A produção ou o fornecimento de bens ou serviços (ou o uso de propriedades para fins administrativos) gera fluxos de caixa que são atribuíveis não apenas às propriedades, mas também a outros ativos usados no processo de produção ou de fornecimento. A IAS 16 aplica-se a propriedades ocupadas pelo proprietário e a IFRS 16 a propriedades ocupadas pelos proprietários e detidas por um locatário como um ativo sob direito de uso.

8. São exemplos de propriedades de investimento:

- a) Terrenos detidos para valorização do capital a longo prazo e não para venda a curto prazo no decurso normal da atividade empresarial;
- b) Terrenos detidos para um futuro uso atualmente indeterminado (se uma entidade não tiver determinado que usará o terreno como propriedade ocupada pelo proprietário ou para venda a curto prazo no decurso normal da atividade empresarial, o terreno é considerado como detido para valorização do capital);
- c) Um edifício que seja propriedade da entidade (ou um ativo sob direito de uso relativo a um imóvel detido pela entidade) e que seja locado no âmbito de uma ou mais locações operacionais;
- d) Um edifício que esteja desocupado mas detido para ser locado no âmbito de uma ou mais locações operacionais;
- e) Propriedade que esteja a ser construída ou desenvolvida para futuro uso como propriedade de investimento.

9. Seguem-se exemplos de itens que não são propriedades de investimento, estando, por isso, fora do âmbito desta norma:

NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDADE 40

Propriedades de Investimento

a) Propriedades destinadas à venda no decurso normal da atividade empresarial ou em vias de construção ou desenvolvimento com vista a tal venda (ver IAS 2 Inventários), por exemplo, propriedade adquirida exclusivamente com vista a alienação subsequente num futuro próximo ou para desenvolvimento e revenda;

b) [Suprimido]

c) Propriedade ocupada pelo proprietário (ver IAS 16 e IFRS 16), incluindo (entre outras coisas) propriedade detida para futuro uso como propriedade ocupada pelo proprietário, propriedade detida para futuro desenvolvimento e uso subsequente como propriedade ocupada pelo proprietário, propriedade ocupada por empregados (paguem ou não os empregados rendas a taxas de mercado) e propriedade ocupada pelo proprietário aguardando alienação;

d) [Suprimido]

e) Propriedade que seja locada a outra entidade ao abrigo de uma locação financeira.

10. Algumas propriedades compreendem uma parte que é detida para obter rendas ou para valorização de capital e uma outra parte que é detida para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, ou para finalidades administrativas. Se estas partes puderem ser vendidas separadamente (ou locadas separadamente ao abrigo de uma locação financeira), uma entidade contabiliza as partes separadamente. Se as partes não puderem ser vendidas separadamente, a propriedade só é uma propriedade de investimento se uma parte não significativa for detida para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, ou para finalidades administrativas.

11. Em alguns casos, uma entidade presta serviços de apoio aos ocupantes de uma propriedade que detenha. A entidade trata essa propriedade como propriedade de investimento se os serviços forem insignificantes em relação ao acordo como um todo. Um exemplo é quando o proprietário de um edifício de escritórios presta serviços de segurança e de manutenção aos locatários que ocupam o edifício.

12. Noutros casos, os serviços prestados são significativos. Por exemplo, se uma entidade possui e gere um hotel, os serviços prestados aos hóspedes são significativos para o acordo como um todo. Por isso, um hotel gerido pelo proprietário é uma propriedade ocupada pelo proprietário e não uma propriedade de investimento.

13. Pode ser difícil determinar se os serviços de apoio são tão significativos que uma propriedade não se qualifica como propriedade de investimento. Por exemplo, o proprietário de um hotel às vezes transfere algumas responsabilidades para terceiros no âmbito de um contrato de gestão. Os termos de tais contratos variam muito. Num extremo do espetro, a posição do proprietário pode, em substância, ser a de um investidor passivo. No outro extremo do espetro, o proprietário pode ter simplesmente externalizado funções do dia a dia, embora ficando com significativa exposição a riscos de variações nos fluxos de caixa gerados pelas operações do hotel.

14. É necessário aplicar um juízo de valor para determinar se uma propriedade pode ser qualificada como uma propriedade de investimento. Uma entidade desenvolve critérios que lhe permitam exercer esse juízo de forma coerente em conformidade com a definição de propriedade de investimento e com as orientações conexas contidas nos parágrafos 7–13. O parágrafo 75, alínea c), exige que uma entidade divulgue estes critérios quando a classificação for difícil.

14A É igualmente necessário aplicar um juízo de valor para determinar se a aquisição da propriedade de investimento constitui uma aquisição de um ativo, ou grupo de ativos, ou uma concentração de atividades empresariais abrangida pela IFRS 3 Concentrações de Atividades Empresariais. Deve ser feita referência à IFRS 3 para determinar se está em causa uma concentração de atividades empresariais. A discussão referida nos parágrafos 7–14 desta norma diz respeito à questão de saber se a propriedade é ocupada pelo proprietário ou se é uma propriedade de investimento, não visando determinar se a aquisição da propriedade representa uma concentração de atividades empresariais como definida na IFRS 3. Para determinar se uma determinada transação preenche a definição de concentração de atividades empresariais constante da IFRS 3 e inclui uma propriedade de investimento tal como é definida nesta norma será necessário aplicar separadamente ambas as normas.

15. Em alguns casos, uma entidade possui propriedade que está locada e ocupada pela sua empresa-mãe ou por uma outra subsidiária. A propriedade não se qualifica como propriedade de investimento nas demonstrações financeiras consolidadas porque, da perspetiva do grupo, está ocupada pelo proprietário. No entanto, da perspetiva da entidade que a possui, essa propriedade é propriedade de investimento se satisfizer a definição do parágrafo 5. Por conseguinte, o locador trata a propriedade como propriedade de investimento nas suas demonstrações financeiras individuais.

RECONHECIMENTO

16. Uma propriedade de investimento de que é proprietário deve ser reconhecida como um ativo quando, e apenas quando:

a) For provável que os futuros benefícios económicos que estejam associados à propriedade de investimento fluam para a entidade; e

b) O custo da propriedade de investimento possa ser mensurado fiavelmente.

17. Uma entidade avalia segundo este princípio de reconhecimento todos os seus custos da propriedade de investimento no momento em que eles sejam incorridos. Estes custos incluem custos incorridos inicialmente para adquirir uma propriedade de investimento e custos incorridos posteriormente para aumentá-la, substituí-la parcialmente ou prestar-lhe manutenção.

18. Segundo o princípio de reconhecimento enunciado no parágrafo 16, uma entidade não reconhece na quantia escriturada de uma propriedade de investimento os custos da manutenção diária dessa propriedade. Pelo contrário, estes custos são reconhecidos nos lucros ou perdas, quando incorridos. Os custos da manutenção diária são basicamente os custos da mão de obra e dos consumíveis, e podem incluir o custo de pequenas partes. A finalidade destes dispêndios é muitas vezes descrita como sendo para «reparações e manutenção» da propriedade.

19. Algumas partes de propriedades de investimento podem ter sido adquiridas por substituição. Por exemplo, as paredes interiores podem ser substituições das paredes originais. Segundo o princípio do reconhecimento, uma entidade reconhece na quantia escriturada de uma propriedade de investimento o custo da parte de substituição de uma propriedade de investimento existente no momento em que o custo seja incorrido, se os critérios de reconhecimento forem cumpridos. A quantia escriturada das partes que sejam substituídas é desreconhecida de acordo com as disposições de desreconhecimento desta norma.

NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDADE 40

Propriedades de Investimento

19A Uma propriedade de investimento detida por um locatário como um ativo sob direito de uso deve ser reconhecida em conformidade com a IFRS 16.

MENSURAÇÃO AQUANDO DO RECONHECIMENTO

20. Uma propriedade de investimento de que é proprietário deve ser mensurada inicialmente pelo seu custo. Os custos de transação devem ser incluídos na mensuração inicial.

21. O custo de uma propriedade de investimento comprada compreende o seu preço de compra e qualquer dispêndio que lhe seja diretamente atribuível. Os dispêndios diretamente atribuíveis incluem, por exemplo, as remunerações profissionais por serviços legais, impostos de transferência de propriedade e outros custos de transação.

22. [Suprimido]

23. O custo de uma propriedade de investimento não é aumentado por:

a) Custos de arranque (a menos que sejam necessários para pôr a propriedade nas condições necessárias para ser capaz de funcionar da forma pretendida pela gerência);

b) Perdas operacionais incorridas antes de a propriedade de investimento ter atingido o nível de ocupação previsto; ou

c) Quantidades anormais de materiais desperdiçados, de mão de obra ou de outros recursos consumidos na construção ou no desenvolvimento da propriedade.

24. Se o pagamento de uma propriedade de investimento for diferido, o seu custo é o equivalente ao preço a dinheiro. A diferença entre esta quantia e os pagamentos totais é reconhecida como gasto de juros durante o período de crédito.

25. [Suprimido]

26. [Suprimido]

27. Uma ou mais propriedades de investimento podem ser adquiridas em troca de um ativo ou ativos não monetários, ou de uma combinação de ativos monetários e não monetários. A discussão seguinte refere-se a uma troca de um ativo não monetário por outro, mas também se aplica a todas as trocas descritas na frase anterior. O custo de tal propriedade de investimento é mensurado pelo justo valor, a menos que a) a transação de troca careça de substância comercial, ou b) nem o justo valor do ativo recebido nem o justo valor do ativo cedido sejam fiavelmente mensuráveis. O ativo adquirido é mensurado desta forma, mesmo que uma entidade não possa desreconhecer imediatamente o ativo cedido. Se o ativo adquirido não for mensurado pelo justo valor, o seu custo é mensurado pela quantia escriturada do ativo cedido.

28. Uma entidade determina se uma transação de troca tem substância comercial considerando em que medida espera que os seus futuros fluxos de caixa sejam alterados em resultado da transação. Uma transação de troca tem substância comercial se:

a) A configuração (risco, tempestividade e montante) dos fluxos de caixa do ativo recebido diferir da configuração dos fluxos de caixa do ativo transferido; ou

b) O valor específico para a entidade relativo à parte das operações da entidade afetadas pela transação se alterar em resultado da troca; e

c) A diferença nas alíneas a) ou b) for significativa em relação ao justo valor dos ativos trocados.

Para determinar se uma transação de troca tem substância comercial, o valor específico para a entidade relativo à parte das operações da entidade afetadas pela transação deve refletir os fluxos de caixa após impostos. O resultado destas análises pode ser claro sem que uma entidade tenha de efetuar cálculos detalhados.

29. O justo valor de um ativo é mensurável fiavelmente se: a) a variabilidade no conjunto de mensurações razoáveis do justo valor não for significativa para esse ativo; ou b) as probabilidades das várias estimativas no intervalo puderem ser razoavelmente avaliadas e utilizadas ao mensurar o justo valor. Se a entidade for capaz de mensurar fiavelmente o justo valor do ativo recebido ou do ativo cedido, o justo valor do ativo cedido é utilizado para mensurar o custo, a menos que o justo valor do ativo recebido seja mais evidente.

29A Uma propriedade de investimento detida por um locatário como um ativo sob direito de uso deve ser mensurada inicialmente pelo seu custo, em conformidade com a IFRS 16.

MENSURAÇÃO APÓS RECONHECIMENTO

Política contabilística

30. Com a exceção indicada no parágrafo 32A, uma entidade deve escolher como sua política contabilística ou o modelo do justo valor descrito nos parágrafos 33–55 ou o modelo do custo previsto no parágrafo 56, e deve aplicar essa política a todas as suas propriedades de investimento.

31. A IAS 8 Políticas Contabilísticas, Alterações nas Estimativas Contabilísticas e Erros indica que uma alteração voluntária da política contabilística apenas deve ser feita se a alteração resultar em demonstrações financeiras que facultem informação fiável e mais relevante sobre os efeitos de transações, outros acontecimentos ou condições sobre a posição financeira da entidade, o seu desempenho financeiro ou os seus fluxos de caixa. É altamente improvável que uma mudança do modelo do justo valor para o modelo do custo venha a resultar numa apresentação mais relevante.

32. Esta norma exige que todas as entidades mensurem o justo valor das propriedades de investimento para efeitos de mensuração (se a entidade usar o modelo do justo valor) ou de divulgação (se usar o modelo do custo). As entidades são incentivadas, mas não obrigadas, a mensurar o justo valor da propriedade de investimento com base numa avaliação efetuada por um avaliador

NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDADE 40

Propriedades de Investimento

independente, que tenha uma qualificação profissional reconhecida e relevante, bem como experiência recente na localização e na categoria da propriedade de investimento a avaliar.

32A Uma entidade pode:

a) Escolher ou o modelo do justo valor ou o modelo do custo para todas as propriedades de investimento que suportem passivos que pagam um retorno diretamente associado ao justo valor ou aos retornos de ativos especificados, incluindo essa propriedade de investimento; e

b) Escolher ou o modelo do justo valor ou o modelo do custo para todas as restantes propriedades de investimento, independentemente da escolha feita na alínea a).

32B Algumas entidades operam, interna ou externamente, um fundo de investimento que confere aos investidores prestações determinadas em função das unidades de participação detidas no fundo. Do mesmo modo, algumas entidades emitem contratos de seguro com características de participação direta, cujos itens subjacentes incluem propriedades de investimento. Para efeitos do disposto nos parágrafos 32A e 32B, exclusivamente, os contratos de seguro incluem os contratos de investimento com características de participação discricionária. O parágrafo 32A não permite que uma entidade mensure a propriedade detida pelo fundo (ou que seja um item subjacente) parcialmente pelo custo e parcialmente pelo justo valor. (ver IFRS 17 Contratos de Seguro para os termos utilizados neste parágrafo, que se encontram definidos na referida norma).

32C Se uma entidade escolher modelos diferentes para as duas categorias descritas no parágrafo 32A, as vendas de propriedades de investimento entre conjuntos de ativos mensurados por meio de modelos diferentes devem ser reconhecidas pelo justo valor, e a alteração cumulativa do justo valor deve ser reconhecida nos resultados. Deste modo, se a propriedade de investimento for vendida de um conjunto em que se usa o modelo do justo valor para um conjunto em que se usa o modelo do custo, o justo valor da propriedade à data da venda torna-se o seu custo considerado.

Modelo do Justo Valor

33. Após o reconhecimento inicial, uma entidade que opte pelo modelo do justo valor deve mensurar todas as suas propriedades de investimento pelo justo valor, exceto nos casos descritos no parágrafo 53.

34. [Suprimido]

35. Um ganho ou perda proveniente de uma alteração do justo valor de propriedades de investimento deve ser reconhecido nos resultados do período em que ocorra.

36–39. [Suprimido]

40. Ao mensurar o justo valor da propriedade de investimento de acordo com a IFRS 13, a entidade deve garantir que o justo valor reflete, entre outras coisas, os rendimentos das rendas de locações em curso e outros pressupostos que os participantes no mercado considerariam ao apreçar a propriedade de investimento nas condições atuais do mercado.

40A Quando o locatário usa o modelo do justo valor para mensurar uma propriedade de investimento que seja detida como um ativo sob direito de uso, deve mensurar esse ativo, e não a propriedade subjacente, pelo justo valor.

41. A IFRS 16 especifica a base do reconhecimento inicial do custo de uma propriedade de investimento detida por um locatário como um ativo sob direito de uso. O parágrafo 33 exige que a propriedade de investimento detida por um locatário como um ativo sob direito de uso seja remensurada, se necessário, pelo justo valor, se a entidade escolher o modelo do justo valor. Quando os pagamentos de locação estão conformes com as taxas de mercado, o justo valor de uma propriedade de investimento detida por um locatário como um ativo sob direito de uso à data de aquisição, líquido de todos os pagamentos de locação esperados (incluindo os respeitantes a passivos por locação reconhecidos), deve ser igual a zero. Deste modo, a remensuração de um ativo sob direito de uso a partir do custo, em conformidade com a IFRS 16, para o justo valor, de acordo com o parágrafo 33 (tendo em conta os requisitos do parágrafo 50) não deve resultar em qualquer ganho ou perda inicial, a não ser que o justo valor seja mensurado em momentos diferentes. Isto pode acontecer quando se optar por aplicar o modelo do justo valor após o reconhecimento inicial.

42–47. [Suprimido]

48. Em casos excepcionais, há indícios claros, quando uma entidade adquire pela primeira vez uma propriedade de investimento (ou quando uma propriedade existente se torna pela primeira vez propriedade de investimento na sequência de uma alteração do uso) de que a variabilidade no intervalo de mensurações razoáveis do justo valor será de tal forma elevada, e as probabilidades dos vários resultados possíveis de tal forma difíceis de avaliar, que uma mensuração única do justo valor será inútil. Isto pode indicar que o justo valor da propriedade não será mensurável com fiabilidade numa base continuada (ver parágrafo 53).

49. [Suprimido]

50. Ao determinar a quantia escriturada da propriedade de investimento segundo o modelo do justo valor, uma entidade não contabiliza duplamente ativos ou passivos que estejam reconhecidos como ativos ou passivos separados. Por exemplo:

a) Equipamentos como elevadores ou aparelhos de ar condicionado fazem, muitas vezes, parte integrante de um edifício e estão geralmente incluídos no justo valor da propriedade de investimento, não sendo reconhecidos separadamente como ativos fixos tangíveis;

b) Se um escritório for locado mobilado, o justo valor do escritório inclui geralmente o justo valor da mobília, porque o rendimento das rendas se relaciona com o escritório mobilado. Quando a mobília está incluída no justo valor da propriedade de investimento, uma entidade não reconhece a mobília como um ativo separado;

c) O justo valor da propriedade de investimento exclui o rendimento da locação operacional acrescido ou pré-pago, porque a entidade reconhece-o como um passivo ou ativo separado;

d) O justo valor da propriedade de investimento detida por um locatário como um ativo sob direito de uso reflete os fluxos de caixa esperados (incluindo os pagamentos de locação variáveis que se espera que se tornem pagáveis). Assim, se uma valorização obtida

NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDADE 40

Propriedades de Investimento

para uma propriedade for líquida de todos os pagamentos que se espera que sejam feitos, será necessário voltar a adicionar qualquer passivo por locação reconhecido, para atingir a quantia escriturada da propriedade de investimento segundo o modelo do justo valor.

51. [Suprimido]

52. Em alguns casos, uma entidade espera que o valor presente dos seus pagamentos relativos a uma propriedade de investimento (que não sejam pagamentos relativos a passivos reconhecidos) exceda o valor presente dos respectivos recebimentos de caixa. Uma entidade aplica a IAS 37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes para determinar se reconhece um passivo e, nesse caso, como mensurá-lo.

Incapacidade de mensurar fiavelmente o justo valor

53. Há uma presunção refutável de que uma entidade pode mensurar fiavelmente o justo valor de uma propriedade de investimento numa base continuada. Contudo, em casos excepcionais, há indícios claros quando uma entidade adquire pela primeira vez uma propriedade de investimento (ou quando uma propriedade existente se torna pela primeira vez propriedade de investimento na sequência de uma alteração do uso) de que o justo valor da propriedade de investimento não é fiavelmente mensurável numa base continuada. Isto ocorre quando, e apenas quando, o mercado de propriedades comparáveis se encontra inativo (ou seja, são poucas as transações recentes, as cotações de preços não estão atualizadas ou os preços de transação observados indicam que o vendedor foi forçado a vender) e não estão disponíveis mensurações alternativas fiáveis do justo valor (por exemplo, com base em projeções de fluxos de caixa descontados). Se uma entidade determinar que o justo valor de uma propriedade de investimento em construção não é fiavelmente mensurável, mas esperar que o justo valor da propriedade seja fiavelmente mensurável quando a construção estiver concluída, deve mensurar essa propriedade de investimento em construção pelo custo até o seu justo valor se tornar fiavelmente mensurável ou até à conclusão da construção (aplicando-se o que ocorrer primeiro). Se uma entidade determinar que o justo valor de uma propriedade de investimento (com exceção de uma propriedade de investimento em construção) não é fiavelmente mensurável numa base continuada, a entidade deve mensurar essa propriedade de investimento utilizando o modelo do custo previsto na IAS 16 para as propriedades de investimento de que é proprietária, ou em conformidade com a IFRS 16 para a propriedade de investimento detida por um locatário como um ativo sob direito de uso. O valor residual da propriedade de investimento deve ser presumido como sendo zero. A entidade deve continuar a aplicar a IAS 16 ou a IFRS 16 até à alienação da propriedade de investimento.

53A Quando uma entidade pode mensurar de forma fiável o justo valor de uma propriedade de investimento em construção que foi previamente mensurada pelo custo, deve mensurar essa propriedade pelo seu justo valor. Uma vez concluída a construção dessa propriedade, presume-se que o justo valor pode ser mensurado de forma fiável. Se não for esse o caso, de acordo com o parágrafo 53, a propriedade deve ser contabilizada utilizando o modelo do custo em conformidade com a IAS 16 para os ativos de que é proprietária ou com a IFRS 16 para a propriedade de investimento detida por um locatário como um ativo sob direito de uso.

53B A presunção de que o justo valor da propriedade de investimento em construção pode ser mensurado de forma fiável só pode ser refutada no momento do reconhecimento inicial. Uma entidade que tenha mensurado uma propriedade de investimento em construção pelo justo valor não pode concluir que o justo valor da propriedade de investimento concluída não pode ser mensurado fiavelmente.

54. Nos casos excepcionais em que uma entidade é obrigada, pela razão referida no parágrafo 53, a mensurar uma propriedade de investimento utilizando o modelo do custo em conformidade com a IAS 16 ou a IFRS 16, afere pelo justo valor todas as suas outras propriedades de investimento, incluindo as propriedades de investimento em construção. Nestes casos, embora uma entidade possa usar o modelo do custo para uma propriedade de investimento, deve continuar a contabilizar cada uma das propriedades restantes usando o modelo do justo valor.

55. Se uma entidade tiver previamente mensurado uma propriedade de investimento pelo justo valor, deve continuar a mensurar a propriedade pelo justo valor até à sua alienação (ou até que a propriedade se torne propriedade ocupada pelo proprietário ou a entidade comece a desenvolvê-la para subsequente venda no decurso normal da atividade empresarial), mesmo que transações de mercado comparáveis se tornem menos frequentes ou que os preços do mercado fiquem menos prontamente disponíveis.

Modelo do Custo

56. Após o reconhecimento inicial, uma entidade que escolha o modelo do custo deve mensurar a propriedade de investimento:

- Em conformidade com a IFRS 5 Ativos Não Correntes Detidos para Venda e Unidades Operacionais Descontinuadas, se satisfizer os critérios para ser classificada como detido para venda (ou se for incluída num grupo para alienação classificado como detido para venda);
- Em conformidade com a IFRS 16, se for detida por um locatário como um ativo sob direito de uso e não for detida para venda de acordo com a IFRS 5; e
- De acordo com os requisitos previstos na IAS 16 para o modelo do custo, em todos os outros casos.

TRANSFERÊNCIAS

57. As transferências para, ou de, propriedades de investimento devem ser feitas quando, e apenas quando, houver uma alteração do uso, evidenciada pelo seguinte:

- Começo de ocupação pelo proprietário, no caso de uma transferência de propriedade de investimento para propriedade ocupada pelo proprietário;
- Começo de desenvolvimento com vista à venda, no caso de uma transferência de propriedade de investimento para inventários;
- Fim de ocupação pelo proprietário, no caso de uma transferência de propriedade ocupada pelo proprietário para propriedade de investimento; ou

NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDADE 40

Propriedades de Investimento

d) Entrada em vigor de uma locação operacional para outra parte, no caso de uma transferência de inventários para propriedade de investimento.

e) [Suprimido]

58. O parágrafo 57, alínea b), exige que uma entidade transfira uma propriedade de propriedade de investimento para inventários quando, e apenas quando, houver uma alteração do uso, evidenciada pelo início de desenvolvimento com vista à venda. Quando uma entidade decide alienar uma propriedade de investimento sem desenvolvimento, continua a tratá-la como uma propriedade de investimento até que seja desreconhecida (eliminada da demonstração da posição financeira) e não a trata como inventário. De forma semelhante, se uma entidade começar a desenvolver de novo uma propriedade de investimento existente para um futuro uso continuado como propriedade de investimento, a propriedade continua a ser uma propriedade de investimento, não sendo reclassificada como propriedade ocupada pelo proprietário durante o novo desenvolvimento.

59. Os parágrafos 60–65 são aplicáveis aos aspetos de reconhecimento e mensuração resultantes da utilização por uma entidade do modelo do justo valor para propriedades de investimento. Quando uma entidade utiliza o modelo do custo, as transferências entre propriedades de investimento, propriedades ocupadas pelo proprietário e inventários não alteram a quantia escriturada da propriedade transferida, nem alteram o custo dessa propriedade para fins de mensuração ou divulgação.

60. No caso de uma transferência de propriedade de investimento escriturada pelo justo valor para propriedade ocupada pelo proprietário ou para inventários, o custo considerado da propriedade para posterior contabilização de acordo com a IAS 16, a IFRS 16 ou a IAS 2 deve ser o seu justo valor à data da alteração do uso.

61. Se uma propriedade ocupada pelo proprietário se tornar uma propriedade de investimento que será escriturada pelo justo valor, uma entidade deve aplicar a IAS 16 para as propriedades de que é proprietária e a IFRS 16 para as propriedades detidas por um locatário como um ativo sob direito de uso até à data da alteração do uso. A entidade deve tratar qualquer diferença existente nessa data entre a quantia escriturada da propriedade de acordo com a IAS 16 ou a IFRS 16 e o seu justo valor da mesma forma que uma revalorização nos termos da IAS 16.

62. Até à data em que uma propriedade ocupada pelo proprietário se torne uma propriedade de investimento escriturada pelo justo valor, uma entidade deprecia a propriedade (ou o ativo sob direito de uso) e reconhece quaisquer perdas por imparidade que tenham ocorrido. A entidade trata qualquer diferença nessa data entre a quantia escriturada da propriedade, de acordo com a IAS 16 ou a IFRS 16 e o seu justo valor da mesma forma que uma revalorização de acordo com a IAS 16. Por outras palavras:

a) Qualquer diminuição resultante na quantia escriturada da propriedade é reconhecida nos resultados. Porém, na medida em que uma quantia seja incluída no excedente de revalorização dessa propriedade, a diminuição é reconhecida noutro rendimento integral e reduz o excedente de revalorização no capital próprio;

b) Qualquer aumento resultante na quantia escriturada é tratado como se segue:

i) na medida em que o aumento reverta uma anterior perda por imparidade dessa propriedade, o aumento é reconhecido nos resultados. A quantia reconhecida nos resultados não pode exceder a quantia necessária para repor a quantia escriturada para a quantia escriturada que teria sido determinada (líquida de depreciação) caso nenhuma perda por imparidade tivesse sido reconhecida,

ii) qualquer parte remanescente do aumento é reconhecida noutro rendimento integral e aumenta o excedente de revalorização no capital próprio. Na posterior alienação da propriedade de investimento, o excedente de revalorização incluído no capital próprio pode ser transferido para resultados retidos. A transferência do excedente de revalorização para os resultados retidos não é feita por via dos resultados.

63. No caso de uma transferência de inventários para propriedades de investimento que sejam escrituradas pelo justo valor, qualquer diferença entre o justo valor da propriedade nessa data e a sua quantia escriturada anterior deve ser reconhecida nos resultados.

64. O tratamento de transferências de inventários para propriedades de investimento que serão escrituradas pelo justo valor é coerente com o tratamento de vendas de inventários.

65. Quando uma entidade concluir a construção ou o desenvolvimento de uma propriedade de investimento de construção própria que será escriturada pelo justo valor, qualquer diferença entre o justo valor da propriedade nessa data e a sua quantia escriturada anterior deve ser reconhecida nos resultados.

ALIENAÇÕES

66. Uma propriedade de investimento deve ser desreconhecida (eliminada da demonstração da posição financeira) no momento da sua alienação ou quando a propriedade de investimento for permanentemente retirada de uso e nenhuns benefícios económicos futuros forem esperados da sua alienação.

67. A alienação de uma propriedade de investimento pode ser realizada por venda ou por celebração de uma locação financeira. A data de alienação de uma propriedade de investimento que seja vendida é a data em que o adquirente obtém o controlo da propriedade de investimento em conformidade com os requisitos para determinar quando uma obrigação de desempenho é satisfeita previstos na IFRS 15. A IFRS 16 aplica-se a uma alienação efetuada pela celebração de uma locação financeira e a uma venda e relocação.

68. Se, de acordo com o princípio de reconhecimento do parágrafo 16, uma entidade reconhecer na quantia escriturada de um ativo o custo de uma substituição de parte de uma propriedade de investimento, desreconhecerá a quantia escriturada da parte substituída. No caso das propriedades de investimento contabilizadas por meio do modelo do custo, uma parte substituída pode não ser uma parte que tenha sido depreciada separadamente. Se não for praticável que uma entidade determine a quantia escriturada da parte substituída, ela poderá usar o custo da substituição como indicação do custo da parte substituída no momento em que foi adquirida ou construída. Segundo o modelo do justo valor, o justo valor da propriedade de investimento pode já refletir o facto de que a parte a ser substituída perdeu o seu valor. Noutros casos, poderá ser difícil discernir quanto do justo valor deve ser reduzido para a parte a ser substituída. Uma alternativa à redução do justo valor para a parte substituída, quando não for prático realizar essa redução, é incluir o custo da substituição na quantia escriturada do ativo e reavaliar o justo valor, como seria exigido para adições que não envolvessem substituição.

NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDADE 40

Propriedades de Investimento

69. Os ganhos ou perdas provenientes da retirada ou alienação de propriedades de investimento devem ser determinados como a diferença entre os proventos líquidos da alienação e a quantia escriturada do ativo, e devem ser reconhecidos nos resultados (a menos que a IFRS 16 o exija de outra forma no caso de uma venda e relocação), no período da retirada ou alienação.

70. O montante de retribuição a incluir nos resultados, decorrente do desreconhecimento de propriedades de investimento, é determinado nos termos dos requisitos para a determinação do preço de transação constantes dos parágrafos 47–72 da IFRS 15. As alterações subsequentes à quantia estimada de retribuição incluída nos resultados devem ser contabilizadas de acordo com os requisitos para alterações no preço de transação constantes da IFRS 15.

71. Uma entidade aplica a IAS 37 ou outras normas, conforme apropriado, a quaisquer passivos que retenha após a alienação de uma propriedade de investimento.

72. A compensação de terceiros por propriedades de investimento que tenham sofrido imparidade, se tenham perdido ou tenham sido cedidas deve ser reconhecida nos resultados, quando a compensação se tornar recebível.

73. Imparidades ou perdas de propriedades de investimento, reivindicações relacionadas ou pagamentos de compensação de terceiros e qualquer aquisição ou construção posterior de substituições constituem acontecimentos económicos separados, que são contabilizados separadamente como se segue:

a) As imparidades da propriedade de investimento são reconhecidas de acordo com a IAS 36;

b) As retiradas ou alienações da propriedade de investimento são reconhecidas de acordo com os parágrafos 66–71 desta norma;

c) A compensação de terceiros por propriedades de investimento que tenham sofrido imparidade, se tenham perdido ou tenham sido cedidas é reconhecida nos resultados quando se tornar recebível; e

d) O custo dos ativos restaurados, comprados ou construídos como substituições é determinado de acordo com os parágrafos 20-29 desta norma.

DIVULGAÇÃO

Modelo do justo valor e modelo do custo

74. As divulgações seguintes aplicam-se adicionalmente às que constam da IFRS 16. De acordo com a IFRS 16, o proprietário de uma propriedade de investimento fornece as divulgações dos locadores acerca das locações que tenha celebrado. Um locatário que detenha uma propriedade de investimento como um ativo sob direito de uso fornece as divulgações dos locatários conforme exigido pela IFRS 16 e as divulgações dos locadores conforme exigido pela IFRS 16 em relação a qualquer locação operacional que tenha celebrado.

75. As entidades devem divulgar:

a) Se aplicam o modelo do justo valor ou o modelo do custo;

b) [Suprimido]

c) Quando a classificação for difícil (ver parágrafo 14), os critérios que utilizam para distinguir as propriedades de investimento das propriedades ocupadas pelo proprietário e das propriedades detidas para venda no decurso normal da atividade empresarial;

d) [Suprimido]

e) A medida em que o justo valor da propriedade de investimento (tal como mensurado ou divulgado nas demonstrações financeiras) se baseia numa valorização de um avaliador independente, que possua uma qualificação profissional reconhecida e relevante e que tenha experiência recente na localização e na categoria da propriedade de investimento que está a ser valorizada. Se não tiver havido tal valorização, esse facto deve ser divulgado;

f) As quantias reconhecidas nos resultados para:

i) rendimentos de rendas de propriedades de investimento,

ii) gastos operacionais diretos (incluindo reparações e manutenção) provenientes de propriedades de investimento que geraram rendimentos de rendas durante o período,

iii) gastos operacionais diretos (incluindo reparações e manutenção) provenientes de propriedades de investimento que não geraram rendimentos de rendas durante o período, e

iv) a alteração cumulativa do justo valor reconhecido nos resultados da venda de uma propriedade de investimento de um conjunto de ativos em que o modelo do custo é usado para um conjunto em que se usa o modelo do justo valor (ver parágrafo 32C);

g) A existência e as quantias de restrições sobre a capacidade de realização de propriedades de investimento ou a transferência de rendimentos e proventos de alienação;

h) As obrigações contratuais de comprar, construir ou desenvolver propriedades de investimento ou de efetuar reparações, manutenção ou melhorias.

Modelo do justo valor

76. Além das divulgações exigidas pelo parágrafo 75, uma entidade que aplique o modelo do justo valor enunciado nos parágrafos 33–55 deve divulgar uma reconciliação entre as quantias escrituradas da propriedade de investimento no início e no fim do período, que mostre o seguinte:

NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDADE 40

Propriedades de Investimento

- a) Adições, divulgando separadamente as adições resultantes de aquisições e as resultantes de dispêndio subsequente reconhecido na quantia escriturada de um ativo;
- b) Adições que resultem de aquisições efetuadas por intermédio de concentrações de atividades empresariais;
- c) Ativos classificados como detidos para venda, ou incluídos num grupo para alienação classificado como detido para venda de acordo com a IFRS 5, e outras alienações;
- d) Ganhos ou perdas líquidos provenientes de ajustamentos do justo valor;
- e) As diferenças cambiais líquidas resultantes da transposição das demonstrações financeiras para outra moeda de apresentação, e da transposição de uma unidade operacional estrangeira para a moeda de apresentação da entidade que relata;
- f) Transferências para e de inventários e propriedade ocupada pelo proprietário; e
- g) outras alterações;

77. Quando uma valorização obtida para propriedades de investimento é ajustada significativamente para efeitos das demonstrações financeiras, por exemplo para evitar a dupla contabilização de ativos ou passivos que sejam reconhecidos como ativos e passivos separados conforme descrito no parágrafo 50, a entidade deve divulgar uma reconciliação entre a valorização obtida e a valorização ajustada incluída nas demonstrações financeiras, que mostre separadamente a quantia agregada de quaisquer passivos por locação reconhecidos que tenham sido novamente adicionados, e quaisquer outros ajustamentos significativos.

78. Nos casos excepcionais referidos no parágrafo 53, quando uma entidade mensurar uma propriedade de investimento utilizando o modelo do custo previsto na IAS 16, ou em conformidade com a IFRS 16, a reconciliação exigida pelo parágrafo 76 deve divulgar as quantias relativas a essa propriedade de investimento separadamente das quantias relativas a outras propriedades de investimento. Além disso, uma entidade deve divulgar:

- a) Uma descrição da propriedade de investimento;
- b) Uma explicação dos motivos pelos quais o justo valor não pode ser mensurado com fiabilidade;
- c) Se possível, o intervalo de estimativas dentro do qual o justo valor tem toda a probabilidade de recair; e
- d) No momento da alienação da propriedade de investimento não escriturada pelo justo valor:
 - i) o facto de a entidade ter alienado uma propriedade de investimento não escriturada pelo justo valor,
 - ii) a quantia escriturada dessa propriedade de investimento no momento da venda, e
 - iii) a quantia de ganho ou perda reconhecida.

Modelo do Custo

79. Além das divulgações exigidas pelo parágrafo 75, uma entidade que aplique o modelo do custo previsto no parágrafo 56 deve divulgar:

- a) Os métodos de depreciação usados;
- b) As vidas úteis ou as taxas de depreciação usadas;
- c) A quantia escriturada bruta e a depreciação acumulada (agregada com as perdas por imparidade acumuladas) no início e no fim do período;
- d) Uma reconciliação da quantia escriturada da propriedade de investimento no início e no fim do período, que mostre o seguinte:
 - i) adições, divulgando separadamente as adições que resultem de aquisições e as que resultem de dispêndio subsequente reconhecido como ativo,
 - ii) adições que resultem de aquisições efetuadas por intermédio de concentrações de atividades empresariais,
 - iii) ativos classificados como detidos para venda ou incluídos num grupo para alienação classificado como detido para venda de acordo com a IFRS 5 e outras alienações,
 - iv) depreciações,
 - v) a quantia de perdas por imparidade reconhecida e a quantia de perdas por imparidade revertida durante o período, de acordo com a IAS 36,
 - vi) as diferenças cambiais líquidas resultantes da transposição das demonstrações financeiras para outra moeda de apresentação, e da transposição de uma unidade operacional estrangeira para a moeda de apresentação da entidade que relata,
 - vii) transferências para e de inventários e propriedade ocupada pelo proprietário, e
 - viii) outras alterações;
- e) O justo valor da propriedade de investimento. Nos casos excepcionais descritos no parágrafo 53, quando uma entidade não possa mensurar o justo valor da propriedade de investimento com fiabilidade, deve divulgar:
 - i) Uma descrição da propriedade de investimento;
 - ii) uma explicação dos motivos pelos quais o justo valor não pode ser mensurado com fiabilidade, e
 - iii) se possível, o intervalo de estimativas dentro do qual o justo valor tem toda a probabilidade de recair.

NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDADE 40

Propriedades de Investimento

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Modelo do Justo Valor

80. Uma entidade que tenha anteriormente aplicado a IAS 40 (2000) e escolha pela primeira vez classificar e contabilizar alguns ou todos os interesses de propriedades elegíveis detidos no âmbito de locações operacionais como propriedades de investimento deve reconhecer o efeito dessa escolha como um ajustamento no saldo de abertura dos resultados retidos do período no qual a escolha foi inicialmente feita. Além disso:

a) Se a entidade já tiver divulgado publicamente (nas demonstrações financeiras ou de outro modo) o justo valor desses interesses de propriedade em períodos anteriores (mensurado numa base que satisfaça a definição de justo valor da IFRS 13), a entidade é incentivada, mas não obrigada, a:

i) ajustar o saldo de abertura dos resultados retidos relativamente ao período mais antigo apresentado cujo justo valor foi publicamente divulgado, e

ii) reexpressar a informação comparativa desses períodos; e

b) Se a entidade não tiver já divulgado publicamente a informação descrita na alínea (a), não deve reexpressar a informação comparativa e deve divulgar esse facto.

81. Esta norma exige um tratamento diferente do exigido pela IAS 8. A IAS 8 exige que a informação comparativa seja reexpressa, a menos que essa reexpressão seja impraticável.

82. Quando uma entidade aplicar esta norma pela primeira vez, o ajustamento do saldo de abertura de resultados retidos inclui a reclassificação de qualquer quantia detida no excedente de revalorização da propriedade de investimento.

Modelo do Custo

83. A IAS 8 aplica-se a qualquer alteração das políticas contabilísticas efetuada quando uma entidade aplicar esta norma pela primeira vez e optar por usar o modelo do custo. O efeito da alteração das políticas contabilísticas inclui a reclassificação de qualquer quantia detida no excedente de revalorização da propriedade de investimento.

84. Os requisitos dos parágrafos 27–29 relativos à mensuração inicial de uma propriedade de investimento adquirida numa transação de troca de ativos devem ser aplicados prospetivamente apenas a futuras transações.

Concentrações de atividades empresariais

84A O documento Melhoramentos anuais das IFRS — Ciclo 2011-2013, emitido em dezembro de 2013, acrescentou o parágrafo 14A e um título antes do parágrafo 6. Uma entidade deve aplicar essa emenda prospetivamente às aquisições de propriedades de investimento, a partir do início do primeiro período para o qual adotou a emenda. Consequentemente, a contabilização das aquisições de propriedades de investimento em períodos anteriores não deve ser ajustada. No entanto, uma entidade pode escolher aplicar a emenda a determinadas aquisições de propriedades de investimento que tenham tido lugar antes do início do primeiro período anual que ocorra à data de eficácia, ou após esta data, se, e apenas se, dispuser das informações necessárias para aplicar a emenda a essas transações anteriores.

IFRS 16

84B Uma entidade que aplique a IFRS 16 e as alterações correspondentes a esta norma pela primeira vez deve aplicar os requisitos de transição enunciados no apêndice C da IFRS 16 para as suas propriedades de investimento detidas como ativo sob direito de uso.

DATA DE EFICÁCIA

85. As entidades devem aplicar esta norma aos períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2005. É aconselhável que a aplicação comece mais cedo. Se uma entidade aplicar esta norma a um período que tenha início antes de 1 de janeiro de 2005, deve divulgar esse facto.

85A A IAS 1 Apresentação de Demonstrações Financeiras (tal como revista em 2007) emendou a terminologia usada nas IFRS. Além disso, emendou o parágrafo 62. As entidades devem aplicar estas emendas aos períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2009. Se uma entidade aplicar a IAS 1 (revista em 2007) a um período anterior, as emendas devem ser aplicadas a esse período anterior.

85B Os parágrafos 8, 9, 48, 53, 54 e 57 foram emendados, o parágrafo 22 foi suprimido e os parágrafos 53A e 53B aditados com base no documento Melhoramentos das IFRS, emitido em maio de 2008. As entidades devem aplicar estas emendas prospetivamente aos períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2009. Uma entidade pode aplicar as emendas às propriedades de investimento em construção a partir de qualquer data anterior a 1 de janeiro de 2009, desde que os justos valores das propriedades de investimento em construção tenham sido mensurados nessas datas. É permitida a aplicação antecipada. Se uma entidade aplicar as emendas a um período anterior, deve divulgar esse facto e aplicar, ao mesmo tempo, as emendas aos parágrafos 5 e 81E da IAS 16 Ativos Fixos Tangíveis.

85C A IFRS 13, emitida em maio de 2011, emendou a definição de justo valor contida no parágrafo 5, emendou os parágrafos 26, 29, 32, 40, 48, 53, 53B, 78–80 e 85B e suprimiu os parágrafos 36–39, 42–47, 49, 51 e 75, alínea d). As entidades devem aplicar estas emendas quando aplicarem a IFRS 13.

85D O documento Melhoramentos anuais das IFRS — Ciclo 2011-2013, emitido em dezembro de 2013, acrescentou títulos antes do parágrafo 6 e após o parágrafo 84 e aditou os parágrafos 14A e 84A. As entidades devem aplicar estas emendas aos períodos anuais

NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDADE 40

Propriedades de Investimento

com início em ou após 1 de julho de 2014. É permitida a aplicação antecipada. Se uma entidade aplicar essas emendas a um período anterior, deve divulgar esse facto.

85E A IFRS 15 Rdito de Contratos com Clientes, emitida em maio de 2014, emendou os pargrafos 3, alnea b), 9, 67 e 70. As entidades devem aplicar estas emendas quando aplicarem a IFRS 15.

85F A IFRS 16, emitida em janeiro de 2016, alterou o mbito de aplicao da IAS 40 mediante a definio de propriedade de investimento de modo a incluir tanto as propriedades de investimento de que proprietria como as propriedades detidas por um locatrio como um ativo sob direito de uso. A IFRS 16 emendou os pargrafos 5, 7, 8, 9, 16, 20, 30, 41, 50, 53, 53A, 54, 56, 60, 61, 62, 67, 69, 74, 75, 77 e 78, aditou os pargrafos 19A, 29A, 40A e 84B e o ttulo conexo e suprimiu os pargrafos 3, 6, 25, 26 e 34. As entidades devem aplicar estas emendas quando aplicarem a IFRS 16.

85H A IFRS 17, emitida em maio de 2017, emendou o pargrafo 32B. As entidades devem aplicar esta emenda quando aplicarem a IFRS 17.

RETIRADA DA IAS 40 (2000)

86. A presente norma substitui a IAS 40 Propriedades de Investimento (emitida em 2000).