

INTERPRETAÇÃO IFRIC 15

Acordos para a Construção de Imóveis

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

REFERÊNCIAS

- IAS 1 Apresentação de Demonstrações Financeiras (tal como revista em 2007)
- IAS 8 Políticas Contabilísticas, Alterações nas Estimativas Contabilísticas e Erros
- IAS 11 Contratos de Construção
- IAS 18 Rêdito
- IAS 37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes
- IFRIC 12 Acordos de Concessão de Serviços
- IFRIC 13 Programas de Fidelidade do Cliente

ANTECEDENTES

1 No setor imobiliário, as entidades que empreendem a construção de imóveis, diretamente ou através de subempreiteiros, podem celebrar acordos com um ou mais compradores antes da conclusão da construção. Esses acordos assumem diversas formas.

2 Por exemplo, as entidades que empreendem a construção de imóveis residenciais podem começar a comercializar unidades individuais (apartamentos ou moradias) em «off plan», p. ex., com a construção ainda em curso ou até mesmo antes de ter começado. Cada comprador celebra um acordo com a entidade para adquirir uma determinada unidade quando estiver pronta para ser habitada. Tipicamente, o comprador paga um depósito à entidade, o qual é reembolsável apenas se a entidade não entregar a unidade concluída em conformidade com os termos contratados. O saldo do preço de compra é normalmente pago à entidade apenas no momento da conclusão do contrato, quando o comprador obtém a posse da unidade.

3 As entidades que empreendem a construção de imóveis comerciais ou industriais podem celebrar um acordo com um único comprador. O comprador pode ter de fazer pagamentos progressivos entre o momento do acordo inicial e a conclusão do contrato. A construção pode realizar-se em terreno que o comprador possua ou arrende antes do início da construção.

ÂMBITO

4 Esta Interpretação aplica-se à contabilização de réditos e gastos associados de entidades que empreendem a construção de imóveis diretamente ou através de subempreiteiros.

5 Os acordos no âmbito desta Interpretação são acordos para a construção de imóveis. Além da construção de imóveis, estes acordos podem incluir a entrega ou prestação de outros bens ou serviços.

QUESTÕES

6 A presente Interpretação aborda duas questões:

- a) O acordo está dentro do âmbito da IAS 11 ou da IAS 18?
- b) Quando é que o rédito proveniente da construção de imóveis deve ser reconhecido?

CONSENSO

7 A seguinte discussão parte do princípio de que a entidade analisou previamente o acordo para a construção de imóveis e outros eventuais acordos relacionados e que concluiu que não vai manter nem um envolvimento de gestão continuado na medida geralmente associada à propriedade nem o controlo efetivo dos imóveis construídos numa medida que impedisse o reconhecimento de uma parte ou da totalidade da retribuição como rédito. Se o reconhecimento de uma parte da retribuição como rédito for impedido, a seguinte discussão aplica-se apenas à parte do acordo cujo rédito será reconhecido.

8 Num único acordo, uma entidade pode contratar a entrega de bens ou a prestação de serviços além da construção de imóveis (por exemplo, a venda de terreno ou a prestação de serviços de gestão de propriedade). Em conformidade com o parágrafo 13 da IAS 18, este tipo de acordo pode ter de ser dividido em componentes separadamente identificáveis, incluindo um para a construção de imóveis. O justo valor da retribuição total recebida ou a receber relativamente ao acordo deve ser imputado a cada componente. Se forem identificados componentes separados, a entidade aplica os parágrafos 10-12 desta Interpretação ao componente da construção de imóveis por forma a determinar se esse componente está dentro do âmbito da IAS 11 ou da IAS 18. Os critérios de segmentação da IAS 11 aplicam-se então a qualquer componente do acordo que esteja determinado como sendo um contrato de construção.

9 A seguinte discussão refere-se a um acordo para a construção de imóveis, mas também se aplica a um componente para a construção de imóveis identificado num acordo que inclui outros componentes.

INTERPRETAÇÃO IFRIC 15

Acordos para a Construção de Imóveis

Determinar se o acordo está dentro do âmbito da IAS 11 ou da IAS 18

10 Determinar se um acordo para a construção de imóveis está dentro do âmbito da IAS 11 ou da IAS 18 depende dos termos do acordo e de todos os factos e circunstâncias envolventes. Esta determinação exige o julgamento de cada acordo.

11 A IAS 11 aplica-se quando o acordo cumpre a definição de contrato de construção estabelecida no parágrafo 3 da IAS 11: «um contrato especificamente negociado para a construção de um ativo ou de uma combinação de ativos ...». Um acordo para a construção de imóveis cumpre a definição de contrato de construção quando o comprador consegue especificar os principais elementos estruturais da conceção do imóvel antes do início da construção e/ou especificar as principais alterações estruturais quando a construção estiver em curso (independentemente de ele exercer ou não essa capacidade). Quando se aplicar a IAS 11, o contrato de construção também inclui quaisquer contratos ou componentes para a prestação de serviços que estejam diretamente relacionados com a construção dos imóveis em conformidade com o parágrafo 5(a) da IAS 11 e o parágrafo 4 da IAS 18.

12 Por contraste, um acordo para a construção de imóveis em que os compradores têm apenas capacidade limitada para influenciar a conceção dos imóveis, por exemplo, para selecionar uma conceção de entre uma seleção de opções especificada pela entidade ou para especificar apenas pequenas variações na conceção básica, é um contrato para a venda de bens dentro do âmbito da IAS 18.

Contabilizar o rédito proveniente da construção de imóveis

O acordo é um contrato de construção

13 Quando o acordo estiver dentro do âmbito da IAS 11 e for possível estimar fiavelmente o seu desfecho, a entidade deve reconhecer o rédito por referência à fase de acabamento da atividade do contrato em conformidade com a IAS 11.

14 O acordo poderá não cumprir a definição de contrato de construção e, portanto, estar dentro do âmbito da IAS 18. Neste caso, a entidade deve determinar se o acordo é para a prestação de serviços ou para a venda de bens.

O acordo é um acordo para a prestação de serviços

15 Se a entidade não tiver de comprar e fornecer materiais de construção, o acordo poderá ser apenas um acordo para a prestação de serviços em conformidade com a IAS 18. Neste caso, se os critérios do parágrafo 20 da IAS 18 forem satisfeitos, a IAS 18 exige que o rédito seja reconhecido por referência à fase de acabamento da transação usando o método da percentagem de acabamento. Os requisitos da IAS 11 são geralmente aplicáveis ao reconhecimento do rédito e gastos associados deste tipo de transação (parágrafo 21 da IAS 18).

O acordo é um acordo para a venda de bens

16 Se a entidade tiver de prestar serviços em conjunto com o fornecimento de materiais de construção para poder desempenhar a sua obrigação contratual de entregar o imóvel ao comprador, o acordo é um acordo para a venda de bens e aplicam-se os critérios para o reconhecimento do rédito estabelecidos no parágrafo 14 da IAS 18.

17 A entidade pode transferir para o comprador o controlo e os riscos e vantagens significativos da propriedade da obra em curso no seu estado atual à medida que a construção vai progredindo. Neste caso, se todos os critérios do parágrafo 14 da IAS 18 forem satisfeitos continuamente e à medida que a construção vai progredindo, a entidade deve reconhecer o rédito por referência à fase de acabamento usando o método da percentagem de acabamento. Os requisitos da IAS 11 são geralmente aplicáveis ao reconhecimento do rédito e gastos associados deste tipo de transação.

18 A entidade poderá transferir para o comprador o controlo e os riscos e vantagens significativos da propriedade do imóvel na sua totalidade e num único momento (por exemplo, no momento da conclusão, no momento da entrega ou após a entrega). Neste caso, a entidade deve reconhecer o rédito apenas quando todos os critérios do parágrafo 14 da IAS 18 forem satisfeitos.

19 Quando a entidade tiver de realizar mais obras no imóvel já entregue ao comprador, ela deve reconhecer um passivo e um gasto em conformidade com o parágrafo 19 da IAS 18. O passivo deve ser mensurado de acordo com a IAS 37. Quando a entidade tiver de entregar mais bens ou prestar mais serviços que sejam identificáveis separadamente do imóvel já entregue ao comprador, ela deve identificar os restantes bens ou serviços como componente separado da venda, em conformidade com o parágrafo 8 desta Interpretação.

Divulgações

20 Quando uma entidade reconhece o rédito usando o método da percentagem de acabamento para acordos que satisfazem todos os critérios do parágrafo 14 da IAS 18 continuamente e à medida que a construção vai progredindo (ver parágrafo 17 da Interpretação), ela deve divulgar:

- a) Como é que determina os acordos que satisfazem todos os critérios do parágrafo 14 da IAS 18 continuamente e à medida que a construção vai progredindo;
- b) A quantia de rédito resultante desses acordos durante o período; e
- c) Os métodos usados para determinar a fase de acabamento dos acordos em curso.

21 Relativamente aos acordos descritos no parágrafo 20 que estejam em curso à data de relato, a entidade também deve divulgar:

- a) A quantia agregada de custos incorridos e lucros reconhecidos (menos perdas reconhecidas) até à data; e
- b) A quantia de adiantamentos recebidos.

INTERPRETAÇÃO IFRIC 15

Acordos para a Construção de Imóveis

EMENDAS AO APÊNDICE DA IAS 18

22-23 [Emenda não aplicável às Normas propriamente ditas e numeradas]

DATA DE EFICÁCIA E TRANSIÇÃO

24 Uma entidade deve aplicar esta Interpretação aos períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2009. É permitida a aplicação mais cedo. Se uma entidade aplicar a Interpretação a um período com início antes de 1 de janeiro de 2009, ela deve divulgar esse facto.

25 As alterações nas políticas contabilísticas devem ser contabilizadas retrospectivamente de acordo com a IAS 8.