

Este extracto foi preparado pelo pessoal da IASC Foundation e não foi aprovado pelo IASB. Para conhecer os requisitos completos, referência deve ser feita às Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRSs).

IAS 40 *Propriedades de Investimento*

O objectivo desta Norma é o de prescrever o tratamento contabilístico de propriedades de investimento e respectivos requisitos de divulgação.

Propriedade de investimento é a propriedade (terreno ou um edifício - ou parte de um edifício - ou ambos) detida (pelo proprietário ou pelo locatário numa locação financeira) para obter 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 curso ordinário do negócio.

Um interesse de propriedade que seja detido por um locatário numa locação operacional pode ser classificado e contabilizado como propriedade de investimento desde que:

- (a) o resto da definição de propriedade de investimento seja satisfeito;
- (b) a locação operacional seja contabilizada como se fosse uma locação financeira de acordo com a IAS 17 *Locações*; e
- (c) o locatário use o modelo do justo valor apresentado nesta Norma para o activo reconhecido.

A propriedade de investimento deve ser reconhecida como um activo quando, e apenas quando:

- (a) for provável que os futuros benefícios económicos que estejam associados à propriedade de investimento fluirão para a entidade; e
- (b) o custo da propriedade de investimento possa ser mensurado fiavelmente.

Uma propriedade de investimento deve ser mensurada inicialmente pelo seu custo. Os custos de transacção devem ser incluídos na mensuração inicial.

O custo inicial do interesse de propriedade detido numa locação e classificado como uma propriedade de investimento deve estar de acordo com o prescrito para uma locação financeira no parágrafo 20 da IAS 17, i.e., o activo deve ser reconhecido pelo menor do justo valor da propriedade e do valor presente dos pagamentos mínimos da locação. Uma quantia equivalente deve ser reconhecida como passivo de acordo com o mesmo parágrafo.

A Norma permite que as entidades escolham ou:

- (a) um modelo do justo valor, segundo o qual uma propriedade de investimento é mensurada, após a mensuração inicial, pelo justo valor, com as alterações no justo valor reconhecidas nos resultados; ou
- (b) um modelo do custo. O modelo do custo está especificado na IAS 16 e exige que uma propriedade de investimento seja mensurada após a mensuração inicial pelo custo depreciado (menos quaisquer perdas por imparidade

acumuladas. Uma entidade que escolha o modelo do custo divulga o justo valor da sua propriedade de investimento.

O justo valor da propriedade de investimento é o preço pelo qual a propriedade poderia ser trocada entre partes conhecedoras e dispostas a isso numa transacção em que não exista relacionamento entre as mesmas.

Uma propriedade de investimento deve ser desreconhecida (eliminada do balanço) na alienação ou quando a propriedade de investimento for permanentemente retirada de uso e nenhuns benefícios económicos forem esperados da sua alienação.

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 activo e devem ser reconhecidos nos lucros ou prejuízos (a menos que a IAS 17 exija doutra maneira no caso de uma venda e relocação) no período da retirada ou da alienação.