



NBC TSP 06

Propriedades para Investimento

Grupo Assessor das Normas Brasileiras de Contabilidade Aplicada ao Setor Público
(GA/NBC TSP)

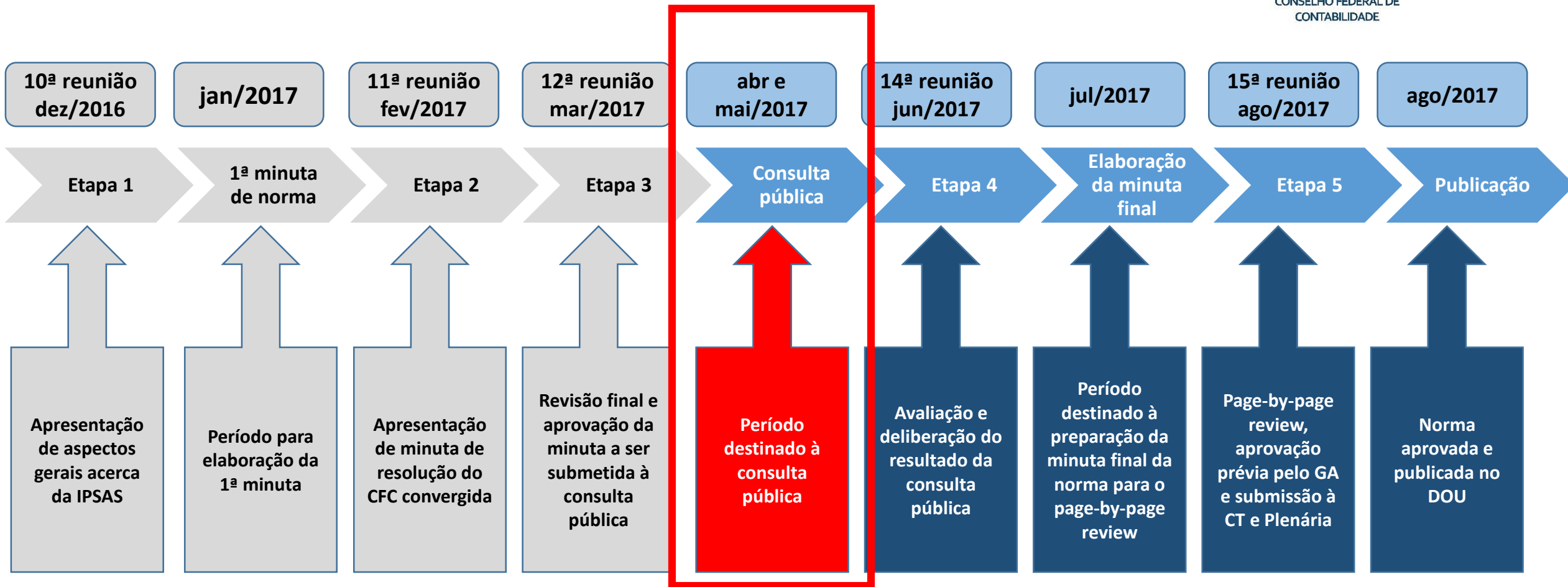
Contexto



IPSAS 16 – “*Investment Property*”

- Originalmente Publicada em Dez/2001;
- Atualizada até 31/Jan/2016 conforme o *Handbook of International Public Sector Accounting Pronouncements (v. 2016)*;
- Normas Brasileiras Equivalentes do Setor Privado: CPC 28 (NBC TG 28) – Propriedade para Investimento.

2ª Release em andamento



NBC TSP 06 (Minuta) - Estrutura

Segue a estrutura padrão das IPSAS com pequenas particularidades:

- Objetivo → Alcance → Definições → Reconhecimento → Mensuração no reconhecimento → Mensuração após o reconhecimento → Transferência → Baixa e alienação → Divulgação → Vigência;

NBC TSP 06 (Minuta) – Objetivo e Alcance



OBJETIVO: Estabelecer o tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação.

ALCANCE: Se aplica às entidades do setor público, conforme alcance definido na NBC TSP ESTRUTURA CONCEITUAL.

Norma não trata de:

- (a) Assuntos específicos referentes a operações de *leasing*;
- (b) Ativos biológicos relacionados com a atividade agrícola; e
- (c) Direitos de exploração mineral e reservas minerais.

NBC TSP 06 (Minuta) – Alcance



Norma se aplica também à:

- (a) Mensuração nas demonstrações contábeis de **arrendatário** de propriedades para investimento mantidas em arrendamento contabilizado como **arrendamento mercantil financeiro**, e
- (b) Mensuração nas demonstrações contábeis do **arrendador** de propriedades para investimento disponibilizadas ao arrendatário em **arrendamento mercantil operacional**.

NBC TSP 06 (Minuta) - Principais Definições



Propriedade para Investimento

- É a propriedade (terreno ou edificação – ou parte do edificação – ou ambos) mantida para auferir aluguel 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 normal das operações.

NBC TSP 06 (Minuta) - Principais Definições



Propriedade ocupada pelo proprietário (“*Owner-occupied property*”)

- É a propriedade mantida para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, ou para finalidades administrativas.

Exemplos – Propriedade para Investimento

- (a) Terrenos mantidos para valorização de capital a longo prazo e não para venda a curto prazo no curso normal das operações;
- (b) Terrenos mantidos para uso futuro ainda não definido;
- (c) Edifício que seja propriedade da entidade (ou mantido pela entidade em arrendamento financeiro) e que seja arrendado sob um ou mais arrendamentos operacionais para fins comerciais;
- (d) Edifício que esteja desocupado, mas mantido para ser arrendado sob um ou mais arrendamentos operacionais para fins comerciais a terceiros; e
- (e) Propriedade que está sendo construída ou desenvolvida para uso futuro como propriedade para investimento.

Exemplos – NÃO são Propriedade para Investimento

- (a) Propriedade destinada à venda no curso normal das operações ou em vias de construção ou desenvolvimento para venda;
- (b) Propriedade em construção ou desenvolvimento por conta de terceiros;
- (c) Propriedade ocupada pelo proprietário;
- (d) Propriedade que é arrendada a outra entidade por arrendamento financeiro; e
- (e) Propriedade mantida para fornecer um serviço social e que também gera entradas de caixa.

Reconhecimento – Propriedade para Investimento

A propriedade para investimento deve ser reconhecida como ativo quando, e apenas quando:

- a) for provável que os benefícios econômicos futuros ou potencial de serviços associados à propriedade para investimento fluirão para a entidade; e
- b) o custo ou valor justo da propriedade para investimento possa ser mensurado confiavelmente.

Reconhecimento – Propriedade para Investimento

PCASP Federação e Estendido

1.2.2.0.0.00.00	INVESTIMENTOS	Compreende as participações permanentes em outras sociedades, bem como os bens e direitos não classificáveis no ativo circulante nem no ativo realizável a longo prazo e que não se destinem a manutenção da atividade da entidade.
1.2.2.2.1.00.00	PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO - CONSOLIDAÇÃO	Compreende a propriedade (terreno ou edifício – ou parte de edifício – ou ambos) mantida (pelo proprietário ou pelo arrendatário em arrendamento financeiro) para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas, e não para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas; ou venda no curso ordinário do negócio. Compreende os saldos que não serão excluídos nos demonstrativos consolidados do orçamento fiscal e da seguridade social (OFSS).
1.2.2.2.1.01.00	BENS IMÓVEIS PARA FUTURA UTILIZAÇÃO	Compreende os valores de imóveis da unidade mantidos para futura utilização.
1.2.2.2.1.01.01	TERRENOS	Registra os terrenos de propriedade do ente não destinados ao uso do mesmo nas suas atividades fins, avaliados pelo custo.
1.2.2.2.1.01.02	EDIFÍCIOS	Registra os edifícios ou parte deles, ou casas, de propriedade do ente não destinados ao uso do mesmo nas suas atividades fins, avaliados pelo custo.
1.2.2.2.1.02.00	BENS IMOVEIS NÃO DESTINADOS A USO	Compreende os valores de imóveis da unidade mantidos para geração de renda.
1.2.2.2.1.02.01	TERRENOS	Registra os valores de terrenos da unidade mantidos para geração de renda.
1.2.2.2.1.02.02	EDIFÍCIOS	Registra os valores de edifícios da unidade mantidos para geração de renda.
1.2.2.2.1.99.00	OUTRAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS	Registra as outras propriedades para investimentos não abrangidas nas contas anteriores, avaliadas pelo método do custo.

Mensuração – Propriedade para Investimento

No reconhecimento:

- a) A propriedade para investimento deve ser inicialmente mensurada pelo seu custo (os custos de transação devem ser incluídos na mensuração inicial).
- b) Quando a propriedade para investimento é adquirida por meio de transação sem contraprestação, seu custo deve ser mensurado pelo seu valor justo na data da aquisição.

Mensuração – Propriedade para Investimento

Após o reconhecimento:

- A entidade deve escolher como sua política contábil o modelo do valor justo ou o modelo do custo e, via de regra, deve aplicar essa política a todas as suas propriedades para investimento.

Divulgação – Propriedade para Investimento

A entidade deve divulgar, dentre outras coisas:

- a) Se aplica o modelo do valor justo ou o modelo do custo;
- b) Os métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do valor justo de propriedade para investimento;
- c) A existência e quantias de restrições sobre a capacidade de realização de propriedades para investimento;
- d) Obrigações contratuais para comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimento ou para reparos, manutenção ou aumentos.

Vigência – Propriedade para Investimento

- Esta norma deve ser aplicada pelas entidades do setor público a partir de 1º de janeiro de 2019, salvo na existência de algum normativo em âmbito nacional que estabeleça prazos específicos – casos em que estes prevalecem.

Principais pontos para discussão

- O alcance da tradução de “*Building*”: edifício ou edificação?
- A tradução de “*production of goods*”: produção de bens ou produção de mercadorias?
- A tradução de “*ordinary course of operations*”: curso normal das operações ou curso ordinário dos negócios?
- O conceito de “Propriedade ocupada pelo Proprietário” (“*Owner-occupied property*”) é convergente com o de “Ativo Imobilizado”;
- O alcance da tradução de “*Disposal*”.
 - O uso do termo “*Disposal*” ora parece transmitir a ideia de somente “alienação”, ora a de outros tipos de baixa, como retirada de uso de um bem.

Obrigado!

Bruno Pires Dias

bpdias@sefaz.es.gov.br / bpdiascapixaba@gmail.com

Secretaria de Estado da Fazenda do Espírito Santo

Membro do Grupo Assessor (GA)

Conselho Federal de Contabilidade