



JOÃO ANTUNES  
CONSULTOR DA OTOC

## *A capitalização do custo dos empréstimos*

O novo modelo contabilístico (SNC) confere um tratamento específico aos custos com empréstimos obtidos, sendo tratados como gastos do exercício, a menos que sejam diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo, aplicando-se a capitalização dos custos de empréstimos.

Os custos de empréstimos obtidos incluem juros de descobertos bancários, amortização de descontos ou prémios relacionados com empréstimos obtidos, amortização de custos acessórios relacionados com o empréstimo e também encargos financeiros relativos a locações financeiras.

Este novo modelo contabilístico teve, como é sabido, por base as normas internacionais de contabilidade e estas têm também sofrido alterações, que é o caso da norma 23 que trata desta matéria. Com efeito, a IAS 23 deixa de tratar os custos relativos a descontos e prémios relacionados com empréstimos e a amortização de custos acessórios relacionados com o empréstimo, como custos de empréstimos obtidos.

No entanto, numa perspetiva legal, enquanto não for publicada uma alteração à norma contabilística em vigor, a norma 11, o tratamento a dar a estes itens terá de ser o que existe. O normativo contabilístico internacional está em constante mutação, não se trata de um modelo estático e, naturalmente, as suas alterações têm reflexos significativos nas demonstrações financeiras, nomeadamente, no que se refere ao resultado do período. Espera-se que o normativo nacional não fique estático e seja sensível às alterações entretanto ocorridas nas normas internacionais.

A mensuração dos custos de empréstimos obtidos tem basicamente duas técnicas contabilísticas: o método do custo e o método da taxa de juro efetiva.

A mensuração dos custos de empréstimos pelo método do custo consiste em reconhecer os custos de empréstimos pelo seu valor nominal, aplicando a taxa de juro nominal contratualizada.

O método da taxa de juro efetiva é utilizado na contabilização do prémio ou do desconto do empréstimo pedido calculando o seu custo amortizado, fazendo a imputação dos gastos com os juros ao longo da vida do empréstimo.

### **Recuo na construção civil**

A taxa negociada para um empréstimo

pode variar bastante consoante o risco de crédito do mutuante, sendo que pode diferir da taxa normal de mercado. Quando o mutuante apresenta risco de crédito superior à média do mercado, o valor presente ("present value") da dívida – capital e juros – é superior ao valor contratado da dívida, ou seja, o mutuante está a pagar um prémio de risco, sendo o juro nominal desagregado entre juro nominal e prémio de risco, com o prémio a ser amortizado ao longo da vida do empréstimo.

Ao contrário, quando o mutuante tem um baixo grau de risco de crédito, a taxa do empréstimo é inferior à taxa média de mercado para maturidades iguais, sendo o valor presente da dívida inferior ao valor contratualizado. A esta diferença chama-se desconto, sendo amortizada ao longo da vida do empréstimo. A taxa de juro efetiva é a taxa que desconta os pagamentos de caixa estimados durante a vida esperada do empréstimo.

A capitalização dos custos de empréstimos significa que os custos de um financiamento podem ser acrescidos ao custo dos ativos, sejam eles a construção de um armazém, de uma nova sede ou a construção ou fabrico de mercadorias, como a construção de imóveis para venda. Assim, os custos relacionados com empréstimos passam a ser considerados como custos do próprio ativo que está a ser construído ou fabricado e não custos de financiamento. Quando o ativo está pronto para entrar em funcionamento ou para venda, suspende-se a capitalização dos juros, ou seja, os custos subsequentes serão considerados como gastos de financiamento na demonstração de resultados da empresa.

No setor da construção civil esta era uma das reivindicações antigas dos empresários, porque a capitalização dos juros aumenta o custo dos imóveis vendidos, diminuindo assim o lucro das vendas. No entanto, o anterior modelo contabilístico não previa a capitalização de custos de empréstimos nas mercadorias. Agora que o novo normativo contabilístico vem permitir a capitalização dos custos de empréstimos assiste-se a uma retração sem precedentes no setor da construção, pelo que esta técnica contabilística pouco impacto terá na redução do custo dos imóveis vendidos, porque quer as vendas quer o próprio preço de venda dos imóveis está em queda acentuada.