

Deverão os investimentos em imóveis ser considerados investimentos financeiros?

Amélia Maria Martins Pires

Mestre em Contabilidade e Finanças Empresariais
Assistente da Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Bragança
do Instituto Politécnico de Bragança
amelia@ipb.pt

Fernando José Peixinho de Araújo Rodrigues

Mestre em Contabilidade em Finanças Empresariais
Revisor Oficial de Contas
Professor Adjunto da Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Bragança
do Instituto Politécnico de Bragança
peixinho@ipb.pt

Direcção para correspondência:

Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Bragança
Instituto Politécnico de Bragança
Campus de Santa Apolónia
Apartado 134
5301-857 Bragança

Área Temática: Contabilidade e Relato Financeiro

Palavras-chave: investimentos financeiros, activo immobilizado corpóreo extra-funcional

Proposta - Resumo

A problemática em torno da classificação dos activos de longa duração cuja utilização não esteja directamente ligada à exploração da empresa tem gerado algumas iniquidades que, a nosso ver, encontram todo o sentido na formulação que o Plano Oficial de Contabilidade (POC), nas suas notas `conta 414 “Investimentos Financeiros – Investimentos em Imóveis”, estabelece para a classificação contabilística dos investimentos em imóveis.

1. Conceito de investimento financeiro

Os investimentos financeiros, de acordo com BRAZ MACHADO (1998), são fundos consignados à entidade que os utiliza sob condições definidas quanto ao período e à taxa de remuneração dos mesmos.

No âmbito deste conceito é-nos possível enquadrar um conjunto variado de aplicações que podem inscrever aquisições de títulos de capital, de títulos de dívida, incluindo a concessão de empréstimos, a capitalização de activos financeiros integrados num fundo ou, ainda, instrumentos de reserva de valor como sejam ouro, diamantes, etc.

Um outro aspecto que singulariza a notação como investimento financeiro refere-se ao prazo de detenção que se supõe ser sempre superior a um ano e com objectivos de obtenção de rendimentos financeiros e menos de alienação num prazo considerado mais curto.

No plano contabilístico os investimentos financeiros são activos adquiridos pela empresa com a finalidade descrita num dos seguintes objectivos:

- a) Para aumentar a riqueza (excedente) da empresa através da obtenção de rendimentos periódicos (juros e/ou dividendos);
- b) Para aumentar a riqueza que se possa realizar através do aumento do preço dos títulos (de capital ou de dívida); e
- c) Para controlar ou influenciar o desenvolvimento dos negócios e a estratégia de uma outra entidade.

Temos, pois, neste enquadramento uma envolvente conceptual que abarca todas as aplicações financeiras, independentemente do prazo de maturação (detenção), cabendo-nos no plano formal distinguir aquelas que tenham um carácter permanente, isto é, com uma detenção pela empresa por um período superior a um ano, e as que tenham carácter temporário, ou seja, com uma permanência inferior a um ano.

2. Valorimetria dos investimentos financeiros

De acordo com o normativo actualmente em vigor os activos adquiridos e que sejam investimento financeiro são contabilizados, à data da sua aquisição, pelo custo, considerando-se custo de aquisição o valor pago à contraparte acrescido de todas as despesas com a legalização e a posse desses activos, ou pelo método da equivalência

patrimonial na situação particular da detenção de partes de capital em filiais e associadas, nos termos da DC n.º 9 e da IAS 27.

Ora, a valorimetria definida restringe a valorização do activo ao seu custo de aquisição, não se observando qualquer custo adicional com a sua manutenção, detenção e posse. O princípio da correlação entre custos e proveitos, também designado princípio do balanceamento, pressupõe que a assunção de um custo tenha sempre como contrapartida um proveito. Porém, este princípio não tem aplicação sistemática aos investimentos financeiros representados por activos financeiros (títulos de capital próprio ou de dívida), nos quais nenhum incremento de custos, uma vez que não existem como se disse, resultaria em aumento de proveitos.

O caso particular dos imóveis não se coaduna com esta orientação conceptual, já que o seu uso, gerador de rendimento, está associado a um custo, a amortização ou reintegração, ou ainda outros custos. Estamos, pois perante taxinomias contabilísticas distintas.

3. O caso dos investimentos em imóveis

O POC considera como um activo financeiro integrado na classe dos investimentos financeiros os investimentos em imóveis, designadamente os investimentos em terrenos e em edifícios. A noção transcrita pelo POC abarca as edificações urbanas e propriedades rústicas que não estejam afectas à actividade operacional da empresa. O pressuposto desta classificação assenta no facto destes imóveis não estarem ligados à actividade operacional da empresa e serem efectiva ou potencialmente geradores de rendimentos, através de rendas periódicas (normalmente mensais), ou da obtenção de mais valias na alienação.

A este propósito parece-nos útil sublinhar a incongruência do POC que releva os rendimentos correntes dos imóveis como proveitos financeiros e os rendimentos provenientes das mais valias como proveitos extraordinários.

Caso curioso, ainda, de acordo com as disposições do POC, é o facto da depreciação destes bens ser registada sob a forma de amortização, nos mesmos termos em que o é o imobilizado corpóreo. E a acrescer a esta situação ressalta-se o facto de os bens (imóveis) registados como investimentos financeiros serem susceptíveis de ser reavaliados, tal como acontece com os imóveis afectos à exploração e classificados como imobilizados corpóreos.

O entendimento que nos parece ser o mais adequado, em função da natureza destes activos, é a sua classificação como imobilizado corpóreo extra-funcional, atendendo a que reúne as mesmas características que um mesmo bem exactamente igual, mas afecto à exploração e somente diferente quanto à sua utilização.

De acordo com uma lógica conceptual, cuja coerência nos parece assentar nas características de similitude dos activos, os investimentos em imóveis têm associados custos de manutenção e de detenção (amortizações) que têm uma natureza operacional e não financeira. Os encargos com o condomínio, com a electricidade ou de manutenção e de conservação de um edifício em situação alguma podem configurar um custo financeiro, tendo em atenção que a natureza dos encargos financeiros tem a ver com o financiamento obtido para a manutenção da actividade financeira da empresa.

Genericamente, os investimentos financeiros não têm qualquer custo relacionado com a sua detenção, enquanto que os investimentos em imóveis têm custos de detenção, conservação e manutenção mais ou menos elevados, independentemente de a sua afectação, enquanto imóveis, ser extra-funcional ou intrínseca à actividade da empresa.

Nesta perspectiva, podemos até referir que um determinado imóvel pode ser simultaneamente um activo funcional e extra-funcional, uma vez que como referiu CIMOURDAIN DE OLIVEIRA (2004) "... podem ser imobilizações financeiras numa dada altura e depois a empresa pode precisar de utilizar esses prédios para serviços próprios e aí já deixariam de ser imobilizações financeiras. Isto pode ser em relação ao prédio todo ou apenas a uma parte. E se o prédio passasse a ser ocupado na totalidade pelos serviços da empresa? Mudaria a sua natureza?". Como se vê estamos pois perante uma situação anacrónica, na medida em que tal efeito provoca distorções no rigor e na fiabilidade da informação financeira. Nesta situação colocar-se-ia a questão de saber como se contabiliza um imóvel, cujo artigo matricial é o mesmo, e portanto indiviso, se uma parte estiver arrendado a terceiros e a outra for ocupada pela empresa? E o que fazer às despesas que são inerentes ao próprio imóvel, tais como tributos, manutenção e conservação e a amortização ou reintegração?

Perante tais situações algo paradoxais, uma vez que o mesmo bem poderia assumir relevações contabilísticas distintas, assim como os custos que lhe estão associados, conforme as utilizações que tivesse, não resta outra solução que não seja a de catalogar os investimentos em imóveis como imobilizados corpóreos, com a particularidade de poder ser feita a divisão entre funcionais e extra-funcionais.

4. Necessidade de ajustamento da norma

Não obstante as revisões e os ajustamentos a que o POC já foi submetido, normalmente por influência das disposições comunitárias, não foi possível até ao momento corrigir alguns dos aspectos que continuam a suscitar controvérsia.

Tendo em conta o desenvolvimento que fizemos, a classificação dos investimentos em imóveis de rendimento como sendo investimentos financeiros parece-nos revelar uma fragilidade merecedora de reflexão e revisão por parte das autoridades em matéria contabilística, designadamente as ligadas à profissão, de modo a que as demonstrações financeiras possam reflectir, de forma mais fiável, a informação financeira prestada.

Pelos fundamentos que apresentamos somos de opinião que os investimentos em imóveis sejam classificados como imobilizado corpóreo extra-funcional, geradores de rendimentos de natureza operacional e de custos com a mesma natureza, de modo a que a construção do resultado com base nas diferentes funções que integram a formação do valor na empresa possa evidenciar maior rigor e prestar uma informação de acordo com a natureza dos elementos que a compõem.

5. Referências bibliográficas

- AMADOR FERNÁNDEZ, S. e ESTEO SÁNCHEZ, F. (1998); *Contabilidad Financiera*, 4.^a Edição, Ediciones CEF, Madrid.
- AMAT, O., PERRAMON, J., AGUILÀ, S., ALEMANY, J., CARENYS, J., MONLLAU, J., MONFORT, E., MOYA, S., MONLLAU, T., OLIVERAS, E., REGUANT, F. e SOLDEVILA, P.. (2003); *Comprender las Normas Internacionales de Contabilidad*, NIC, Gestión 2000, Barcelona.

- ARCAS, M. J., MONEVA, J. M. e TORRES, L. (2003); *Contabilidad financiera avanzada. Normativa española e internacional*, Ediciones Pirámide, Madrid.
- ARCHEL DOMÉNECH, P. (2003); *Estados Contables, Elaboración, análisis e interpretación*, Ediciones Pirámide, Madrid.
- BENTO J. E MACHADO, J. F. (1999); *Plano Oficial de Contabilidade Explicado*, 24ª Edição, Porto Editora, Porto.
- BRAZ MACHADO, J. R. (1998); *Contabilidade financeira. Da Perspectiva da Determinação dos Resultados*, edição ProTOContas, Lisboa.
- CIMOURDAIN DE OLIVEIRA, C. (2004); “Há matérias no POC que são um atraso para a contabilidade”, *TOC, Revista da Câmara dos Técnicos Oficiais de Contas*, n.º 46, Janeiro.
- COMISSÃO DE NORMALIZAÇÃO CONTABILÍSTICA:
- (1993): *Directriz Contabilística n.º 9*, “Contabilização nas contas individuais da detentora de partes de capital em filiais e associadas”, CNC, Lisboa.
- INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD (IASB)
- (2000): *IAS 27*, “Demonstrações Financeiras Consolidadas e Contabilização de Investimentos em Subsidiárias”, IASB, Londres.
 - (2000): *IAS 40*, “Propriedades de Investimentos”, IASB, Londres.
- RODRÍGUEZ, J. (2003); *Adopção em Portugal das Normas Internacionais de Relato Financeiro*, Coleção Contabilidade, Áreas Editora, Lisboa.
- SCHMALENBACH, E. (1930); *Balance Dinamico*, Tradução da 11ª Edição alemã, Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España, Madrid.