

COVID-19 | As expectativas em relação a opções de renovação, rescisão e compra dos arrendamentos foram alteradas?

Abril de 2020



Danilo Simões
Sócio, KPMG no Brasil



Marcio Rost
Sócio, KPMG no Brasil



Tiago Bernert
Sócio, KPMG no Brasil

Qual é o problema?

A pandemia gerada pelo coronavírus (COVID-19) está afetando significativamente a atividade econômica em todo mundo, com interrupções nas operações comerciais, cadeias de suprimentos e linhas de produção.

Em resposta as incertezas causadas pelo coronavírus, as empresas estão tomando decisões que afetam seus contratos de arrendamentos. Em consequência, os contratos que possuem opções de renovação e rescisão podem precisar ser reavaliados para determinar se há alguma alteração no prazo do arrendamento. Qualquer mudança no prazo do arrendamento poderá ter um impacto significativo no valor contábil dos ativos e passivos de arrendamento.

Além disso, os contratos de arrendamento com opções de compra em que o arrendatário concluiu inicialmente que o exercício da opção de compra era razoavelmente certo, podem necessitar ser reavaliados.

Entrando em mais detalhes

Reavaliação de opções

O CPC 06(R2) / IFRS 16 – Arrendamentos requer que o arrendatário determine se é razoavelmente certo de:

- exercer uma opção para prorrogar o prazo do arrendamento;
- exercer uma opção de compra do ativo arrendado no final do arrendamento; ou
- não exercer uma opção de rescisão antecipada do arrendamento. *[CPC 06 (R2), IFRS 16.18-19, 27(d)-(e)]*

Ao fazer isso, os arrendatários consideram todos os fatos e circunstâncias relevantes que criam um incentivo econômico para que eles exerçam ou não a opção. *[CPC 06 (R2), IFRS 16.19]*

O arrendatário remensura seu passivo de arrendamento quando um evento significativo ou alteração significativa nas circunstâncias sob seu controle afete qualquer uma de suas avaliações sobre o que é razoavelmente certo – ou seja, exercer uma opção de renovação ou compra ou não exercer uma opção de rescisão antecipada. *[CPC 06 (R2), IFRS 16.20, 36(c), 40]*

O arrendatário aplica julgamento ao identificar mudanças e eventos significativos nas circunstâncias em que acionam reavaliação das opções. O arrendatário então considera o efeito dos atuais incentivos econômicos para determinar se é razoavelmente certo ou não de exercer cada opção.

Por exemplo, um varejista conclui que os planos comerciais revisados desenvolvidos em resposta ao surto do coronavírus – COVID-19 desencadeiam uma reavaliação das opções de renovação nos arrendamentos das lojas. Ao avaliar se é razoavelmente certo exercer as opções de renovação, o varejista considera os incentivos econômicos existentes na data da reavaliação.

Contabilizando as reavaliações

Se o arrendatário alterar sua avaliação sobre se é razoavelmente certo o exercício de uma opção de renovação ou compra, ou não é razoavelmente certo de exercer a opção de rescisão antecipada do contrato de arrendamento, ele remensura seu passivo de arrendamento usando uma taxa de desconto revisada. O arrendatário reconhece o valor da remensuração do passivo como ajuste no valor contábil do ativo de direito de uso. Se o valor contábil do ativo de direito de uso for reduzido a zero, a redução adicional deve ser reconhecida no resultado. *[CPC 06 (R2), IFRS 16.39, 40(a)–(b)]*

Consequentemente, a reavaliação pode ter um impacto significativo no valor contábil dos ativos e passivos de arrendamento. Por sua vez, isso pode afetar o valor e perfil de depreciação e despesas de juros reconhecidos subsequentemente.

Por exemplo, suponha que uma empresa que aluga um veículo avalie inicialmente que era razoavelmente certo exercer uma opção de compra do veículo no final do prazo do arrendamento. Com isso, incluiu o preço de exercício da opção de compra no valor contábil inicial de seu ativo de direito de uso e passivo de arrendamento e depreciou o ativo de direito de uso durante a vida útil do veículo. Posteriormente, a empresa conclui que não é razoavelmente certo o exercício da opção de compra. Portanto, remensura o ativo de direito de uso e o passivo de arrendamento e deprecia o ativo de direito de uso pelo prazo do arrendamento.

E os arrendadores?

Arrendatários e arrendadores usam a mesma orientação para avaliar se eles têm razoavelmente certeza de exercer opções no início do arrendamento. No entanto, diferentemente dos arrendatários, os arrendadores geralmente não reavaliam sua avaliação inicial do prazo do arrendamento e das opções de compra.

Mudanças no período não cancelável de um arrendamento

As decisões que as empresas tomam durante esse período de incerteza também podem afetar a forma como o período não cancelável de um arrendamento é determinado. Por exemplo, o período não cancelável de um arrendamento mudará se:

- o arrendatário exerce uma opção que não foi anteriormente incluída na mensuração do passivo de arrendamento;
- o arrendatário não exerce uma opção anteriormente incluída na mensuração do passivo de arrendamento;
- ocorrer um evento que exija que o arrendatário exerça uma opção que não foi incluída anteriormente na mensuração do passivo de arrendamento; ou
- ocorrer um evento que proíba contratualmente o arrendatário de exercer uma opção anteriormente incluída na mensuração do passivo de arrendamento.

[CPC 06 (R2), IFRS 16.21, 40(a)]

O CPC 06(R2) / IFRS 16 exige que o arrendatário revise o prazo do arrendamento e remensure o passivo do arrendamento usando uma taxa de desconto revisada quando houver uma alteração no período não cancelável de um arrendamento.

Ações que devem ser tomadas rapidamente pela administração

- Considerar se os eventos e circunstâncias relacionados ao coronavírus (COVID-19) dão origem a uma reavaliação das opções de renovação, rescisão ou compra.
- Considerar o impacto de quaisquer mudanças nos incentivos econômicos sobre se uma empresa está razoavelmente certa de exercer ou não exercer essas opções.
- Fornecer divulgações claras e relevantes sobre julgamentos e estimativas feitas na reavaliação de opções de arrendamento e prazos do arrendamento.

home.kpmg/ifrs-covid19



#KPMGTransforma



Baixe o APP
KPMG Brasil

kpmg.com.br



/kpmgbrasil

© 2020 KPMG Auditores Independentes, uma sociedade simples brasileira, e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça. Todos os direitos reservados. Impresso no Brasil.

O nome KPMG e o logotipo são marcas registradas ou comerciais da KPMG International.

Todas as informações apresentadas neste documento são de natureza genérica e não têm por finalidade abordar as circunstâncias de nenhum indivíduo específico ou entidade. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas nem de que tal exatidão permanecerá no futuro. Essas informações não devem servir de base para se empreender ação alguma sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta.

Baseado na publicação original no idioma inglês: "COVID 19 | Have expectations around lease renewal, termination or purchase options changed?" Data da publicação: Março 2020

Esta publicação contém material com direitos autorais© e marcas comerciais da IFRS® Foundation. Todos os direitos reservados.

Reproduzido pela KPMG IFRG Limited com a permissão da IFRS Foundation. Direitos de reprodução e uso são estritamente limitados.

Para mais informações sobre a IFRS Foundation e os direitos de uso de seu material, visite www.ifrs.org

Isenção de responsabilidade: Na medida do permitido pela lei aplicável, a Diretoria e a Fundação IFRS se eximem expressamente de toda e qualquer responsabilidade decorrente desta publicação ou de qualquer tradução dela, seja em contrato, delito ou qualquer outra forma (incluindo, entre outros, responsabilidade por qualquer ato ou omissão negligente) a qualquer pessoa em relação a reivindicações ou perdas de qualquer natureza, incluindo perdas diretas, indiretas, incidentais ou consequentes, danos punitivos, multas ou custos.

As informações contidas nesta publicação não constituem aconselhamento e não devem ser substituídas pelos serviços de um profissional adequadamente qualificado.

'IFRS®', 'IAS®', 'IFRIC®', 'IASB®' e 'IFRS for SMEs® Standard' são marcas registradas da IFRS Foundation e são usadas pela KPMG IFRG Limited sob licença sujeita a termos e condições nele contidos. Entre em contato com a IFRS Foundation para obter detalhes dos países onde suas marcas estão em uso e / ou foram registradas.