Famílias procuram holdings para administrar imóveis

Tributação reduzida é um dos atrativos da alternativa

Por Beatriz Olivon — De Brasília

22/07/2020 05h01 · Atualizado há 5 dias

Natalia Zimmermann: holding mantém discrição sobre o patrimônio — Foto: Divulgação

Os recentes rumores sobre tributação de fortunas ou dividendos aumentaram as preocupações com sucessão e herança. Um dos mecanismos procurados têm sido as holdings imobiliárias familiares. Elas reúnem imóveis e levam a tributação da pessoa física (27,5%) para a jurídica (14,5%).

A Receita Federal olha a possibilidade com desconfiança pelas possíveis fraudes, mas advogados defendem que o instrumento é legítimo e comum nos últimos anos.

As holdings imobiliárias reúnem os imóveis de uma pessoa física ou família em uma única estrutura. Para serem legítimas, precisam funcionar como uma empresa, ter um gestor e que o valor dos aluguéis seja pago em conta única.

Na pessoa física, há dois momentos de cobrança do Imposto de Renda: na receita de aluguel, sujeita à tributação de zero a 27,5% (acima de R$ 4.900) e na venda deve ser apurado ganho de capital também sujeito a alíquotas progressivas de 15% (para valores até R$ 5 milhões) a 22,5%.

Já na holding, no lucro presumido, 32% da receita de aluguel é tributada e, por isso, o IR, CSLL, PIS e Cofins somados correspondem a 14,5% da receita total. A venda do imóvel tem alíquotas diferentes a depender de onde sai a receita de venda.

Se for um ativo imobilizado, a tributação é de 34% e pode incidir PIS e Cofins (se empresa estiver no lucro real ou presumido), mas se for venda de estoque (imóvel que não é de uso nem aluguel) é oferecido 8% da receita à tributação, uma carga tributária entre 6% e 8%.

Justamente pela diferença no valor dos tributos a serem recolhidos, essa transferência do imóvel de um ativo para o outro é um dos momentos acompanhados pela Receita Federal.

Não há diferença nas alíquotas de Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) nem do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD).

Segundo o advogado Daniel Meireles Ferreira, do Meireles Ferreira Advogados, apesar do atrativo tributário, a transferência de patrimônio para a holding precisa de uma motivação negocial, como centralizar os bens e facilitar a gestão dos imóveis,

“A holding imobiliária é uma ferramenta para evitar briga entre herdeiros e sucessores e facilitar a gestão do patrimônio”, afirma Ferreira. Normalmente, são procuradas por pessoas que têm mais de um imóvel para aluguel ou um imóvel de valor muito alto.

Além da vantagem de deixar a sucessão mais organizada e pagar menos tributos, elas mantêm a discrição sobre o patrimônio, segundo Natalia Zimmermann, advogada de “wealth plannig” do Velloza Advogados e presidente do Conselho de Ética da Associação de Planejadores Financeiros Planejar. “As pessoas podem buscar em cartório os imóveis pelo nome do proprietário”, afirma.

Segundo ela, a holding auxilia nos dia a dia da gestão e na sucessão. Se um imóvel é de três herdeiros, tudo precisa ser feito em acordo unânime, aluguel, venda e até reformas. “É mais fácil dividir cotas ou ações de uma empresa do que imóveis”, afirma.

A Receita Federal considera fraude casos em que há abertura de empresa e transferência de patrimônio, mas não existe gestão. “A empresa fica sem função, sem operacionalidade e a Receita considera fraude”, afirma o advogado Daniel Meireles Ferreira. Outro caso é quando a empresa muda o imóvel do ativo imobilizado para o estoque logo antes de vender.

A Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) afirmou em nota que ainda não enfrentou esse tipo de planejamento tributário no Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (Carf) e não possui registro de forma centralizada, até o momento, envolvendo ações judiciais sobre o tema. A Receita não retornou até o fechamento.