**REGIME DE TRIBUTAÇÃO DA HOLDING PATRIMONIAL:**

|  |
| --- |
| **CÁLCULO DO IMPOSTO DE RENDA – PESSOA FÍSICA** |

|  |  |
| --- | --- |
| Receita | **R$ 300.000,00** |
| Alíquota | 27,5% – R$ 869,36 |
| **IR APURADO** | **R$ 81.630,64** |
| **Tabela IRRF 2016.**  **Rendas até R$ 1.903,98 ficarão isentas da contribuição** | |
| **CÁLCULO DO IMPOSTO DE RENDA – PESSOA JURÍDICA**  **ADMINISTRADORA DE BENS IMÓVEIS PRÓPRIOS.** | |
| Receita | **R$ 300.000,00** |
| Percentual presumido | 32% da Receita |
| Base de cálculo | R$ 96.000,00 |
| Alíquota | 15% |
| IR | R$ 14.400,00 |
| CSSL (9% sobre a base de cálculo) | R$ 8.640,00 |
| PIS (0,65% sobre a receita) | R$ 1.950,00 |
| COFINS (3% sobre a receita) | R$ 9.000,00 |
| **TOTAL** | **R$ 33.990,00** |

|  |
| --- |
| **- Nota:**  O artigo 4º da Lei nº 9.430/96, dispõe que a Administradora de Bens Imóveis Próprios que auferir a receita bruta superior a R$ 20.000,00 (vinte mil reais) ao mês, ou superior a R$ 60.000,00 (sessenta mil) no trimestre terá que apurar o adicional do imposto de renda à alíquota de 10%. |

|  |
| --- |
| **FUNDAMENTAÇÃO DA TRIBUTAÇÃO – HOLDING PATRIMONIAL** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **SIMPLES NACIONAL** | É vedado para empresas que tem no objeto social a atividade de locação de bens, de acordo com a Lei Complementar 123/2006, artigo 17, incisos XIV e XV. | - Se optar pelo simples nacional não poderá auferir renda oriundas de aluguéis. |
| **REGIME DE LUCRO** | Poderá ser tributada pelo regime:  - lucro real;  - arbitrado;  - lucro presumido. |  |
|  |  |  |
| **LUCRO PRESUMIDO** | - Consoante artigo 13 da Lei 9.718/1998, a pessoa jurídica cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), poderá optar pela tributação com base no lucro presumido.  - A empresa poderá ser optante pelo Lucro Presumido caso não se enquadre em nenhum impedimento previsto no artigo 14 da Lei nº 9.718/98.  - Conforme regra do artigo 15, inciso III, alínea C, da Lei 9.249/95 a base de cálculo do Imposto de Renda da Administradora de Bens Imóveis Próprios tributada pelo Lucro Presumido será de 32% sobre a receita bruta. | - Imposto de Renda, aliquota de 32% sobre a receita bruta. |
| **IRPJ:**  **Sobre as receitas oriundas de Locações** | - Essa regra está prevista no artigo 8º da Instrução Normativa SRF nº 93/1997.  - Levando em consideração que a Alíquota é de 15% sobre a base de cálculo de 32% sobre a receita bruta, o custo tributário final é de 4,80%. | Alíquota de 15% aplicada na base de cálculo de 32% sobre a receita bruta apurada. |
| **CSLL** | No tocante a CSLL, a alíquota da **Administradora de Bens Imóveis Próprios,** optante pelo Lucro Presumido é de 9% aplicada sobre a base de cálculo de 32%, consoante regras dos artigos 3º e 31 da Instrução Normativa SRF nº 390/2004. | - Levando em conta que a CSLL será tributada pela alíquota de 9% sobre a base de cálculo de 32%, o custo tributário final é de 2,88%. |
| **PIS** | - PIS (0,65% sobre a receita) |  |
| **COFINS** | - COFINS (3% sobre a receita) |  |
| **PESSOA JURÍDICA**  **X**  **PESSOA FÍSICA** | - Mesmo com a incidência de CSLL, PIS e COFINS, a tributação das receitas pela pessoa jurídica é extremamente vantajosa em comparação com a tributação das receitas operadas pela pessoa física. | – Na pessoa física, a tributação sobre a renda de aluguéis pode atingir até 27,5%.  - Na pessoa jurídica, pode-se chegar a 11,3% para receitas de até R$ 62.500,00 mensais.  - Acima desse valor, a taxa chega a 14,53%. |
| **PARCELA EXCEDENTE DO LUCRO** | - O artigo 4º da Lei nº 9.430/96, dispõe que a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o valor resultante da multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração estará sujeita a incidência de adicional do imposto de renda à alíquota de 10%.  - A Administradora de Bens Imóveis Próprios que auferir a receita bruta superior a R$ 20.000,00 (vinte mil reais) ao mês, ou superior a R$ 60.000,00 (sessenta mil) no trimestre terá que apurar o adicional. | - Os 10% irão incidir somente sobre o montante que ultrapassar o limite estabelecido. |

|  |
| --- |
| **ALÍQUOTA DE GANHOS DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS NA PESSOA FÍSICA:** |
| - A Medida Provisória 692/2015 alterou a Lei 8.981/1995, para dispor acerca da incidência de imposto sobre a renda na hipótese de ganho de capital em decorrência da alienação de bens e direitos de qualquer natureza.  A partir de 2016, incidirão as seguintes alíquotas sobre o ganho de capital:  – 15% sobre a parcela dos ganhos que não ultrapassar R$ 1.000.000,00;  – 20% sobre a parcela dos ganhos que exceder R$ 1.000.000,00 e não ultrapassar R$ 5.000.000,00;  – 25% sobre a parcela dos ganhos que exceder R$ 5.000.000,00 e não ultrapassar R$ 20.000.000,00;  – 30% sobre a parcela dos ganhos que ultrapassar R$ 20.000.000,00.  - As novas alíquotas serão aplicadas também, a partir de 2016, ao ganho de capital percebido por pessoa jurídica em decorrência da alienação de bens e direitos do Ativo Não Circulante, exceto as tributadas pelo lucro real, presumido ou arbitrado. Portanto, aplicam-se tais alíquotas nas vendas de bens efetuadas pelas empresas optantes pelo Simples Nacional. |

|  |
| --- |
| **ALÍQUOTA DE GANHOS DE CAPITAL PARA A ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS – HOLDING:** |
| - A carga tributária para a Administradora de Bens Imóveis Próprios na venda de um imóvel terá o custo tributário final de 5,93%, mais o adicional que se chegará a uma dizima periódica de aproximadamente 6,74% sobre o valor total da alienação, e não sobre o ganho de capital propriamente dito como na tributação da pessoa física. |

|  |  |
| --- | --- |
| **GANHO DE CAPITAL**  **ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS** | |
| **PESSOA FÍSICA** | **PESSOA JURÍDICA - HOLDING** |
| **15% a 30%** | **6,74%** |
| **- Na venda de imóveis, há uma economia entre 8,26% a 23,26% em uma holding.** | |

|  |
| --- |
| **ITBI – HOLDING:** |
| - Pode-se organizar os imóveis em duas holdings:  - Uma de uso familiar e laser, sobre cuja transferência não incide ITBI;  - Outra sobre os imóveis geradores de renda, sobre cuja transferência incide o ITBI, calculado sobre o valor venal do bem ou valor da avaliação, dentre eles o maior. |

|  |
| --- |
| **CONTRIBUIÇÃO SINDICAL PATRONAL – HOLDING:** |
| - Incide a Contribuição sindical patronal, calculada sobre o valor do capital social, ainda que a holding tenha por operação unicamente participar do capital de outras sociedades (holding pura), mesmo que não tenha empregados e, portanto, inexista folha de pagamento.  - A jurisprudência dominante do TST obriga o recolhimento da contribuição. |

|  |
| --- |
| **PRINCIPAIS VANTAGENS – CONSTITUIÇÃO HOLDING PATRIMONIAL** |
| **– Diminuição provável no Imposto de renda na hora da venda de imóveis;**  **– Gestão melhor concentrada pela holding, facilitando na hora da transmissão do patrimônio para herdeiros;**  **– Em caso de óbito, diminuição dos custos incidentes nas transmissões dos bens;**  **- A transferência dos bens da pessoa física para a jurídica também é uma forma de profissionalizar a atividade;**  **- Na constituição da administradora de bens pode ser adotada a sociedade anônima, simples ou limitada, sendo a Ltda a prática mais comum na constituição.** |