**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 – Holding** | |
| **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.** | |

|  |
| --- |
| **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. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tabela para Recolhimento da Contribuição Sindical Patronal – 2016**  **TABELA I – AGENTES DO COMÉRCIO E AUTÔNOMOS** | | |
| **Valor de Referência**  **(em R$)** | **Alíquota**  **(%)** | **Valor da Contribuição a Recolher**  **(em R$)** |
| 321,43 | 30 | 96,43 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tabela para Cálculo da Contribuição Sindical – 2016**  **TABELA II – EMPRESAS EM GERAL** | | | |
| **Classe de Capital Social**  **(em R$)** | **Alíquota**  **(%)** | **Parcela a adicionar**  **(em R$)** | **Valor da contribuição a recolher**  **(em R$)** |
| I – de 0,01 até 24.107,25 | Contr. Mínima | - | 192,86 |
| II – de 24.107,26 até 48.214,50 | 0,8 | - | Calcular capital social x alíquota |
| III – de 48.214,51 até 482.145,00 | 0,2 | 289,29 | Calcular capital social x alíquota + parcela a adicionar |
| IV – de 482.145,01 até 48.214.500,00 | 0,1 | 771,43 | Calcular capital social x alíquota + parcela a adicionar |
| V – de 48.214.500,01 até 257.144.000,00 | 0,02 | 39.343,03 | Calcular capital social x alíquota + parcela a adicionar |
| VI – de 257.144.000,01 em diante | Contr. Máxima | - | 90.771,83 |

|  |
| --- |
| **JUROS SOBRE O CAPITAL PRÓPRIO INTEGRAM A BASE DO PIS/COFINS CUMULATIVO DAS HOLDINGS** |
| O artigo 12 do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977 estabelecia que a “receita bruta das vendas e serviços compreende o produto da venda de bens nas operações de conta própria e o preço dos serviços prestados.”    Com o advento da Lei nº 12.973/2014 o conceito de receita bruta previsto no artigo 12 mencionado, foi alterado. Nos termos da lei nova a receita bruta compreende: I – o produto da venda de bens nas operações de conta própria; II – o preço da prestação de serviços em geral; III – o resultado auferido nas operações de conta alheia; e IV – as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica, não compreendidas nos incisos I a III.” (artigo 12 e incisos).    Para adequar a legislação do PIS e da COFINS ao novo conceito de receita bruta, a Lei 12.973/2014 modificou a redação do artigo 3º da Lei Federal n. 9.718, de 27 de novembro de 1998, cuja redação passou a ser a seguinte: “o faturamento a que se refere o art. 2º compreende a receita bruta de que trata o art. 12 do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977.” (artigo 3º).    Estas normas alteraram significativamente a base de cálculo do PIS e Cofins cumulativo que era apenas a receita decorrente da venda de bens e ou serviços, e passou a abranger o resultado auferido nas operações de conta alheia; e as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica.    Em vista disso, a Receita Federal emitiu solução de consulta COSIT nº 84, de 08 de junho de 2016 no sentido de que as receitas decorrentes do recebimento de juros sobre o capital próprio auferidas por pessoa jurídica cujo objeto social seja a participação no capital social de outras sociedades ([holding](http://holdingfamiliar.net/definicoes-de-holding/))  compõem sua receita bruta para fins de apuração do PIS e da Cofins devidas no regime de apuração cumulativa. |
| **EMENTA RECEITA FEDERAL DO BRASIL:**  “ASSUNTO: CONTRIBUIÇÃO PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL – COFINS EMENTA: REGIME DE APURAÇÃO CUMULATIVA. BASE DE CÁLCULO. FATURAMENTO. RECEITA BRUTA. PARTICIPAÇÃO EM OUTRAS SOCIEDADES. JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO. A partir da publicação da Lei nº 11.941, de 2009, ocorrida em 28 de maio de 2009, a base de cálculo da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins no regime de apuração cumulativa ficou restrita ao faturamento auferido pela pessoa jurídica, que corresponde à receita bruta de que trata o art. 12 do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977, nos termos do art. 2º e caput do art. 3º da Lei nº 9.718, de 1998; A receita bruta sujeita à Cofins compreende as receitas oriundas do exercício de todas as atividades empresariais da pessoa jurídica, e não apenas aquelas decorrentes da venda de mercadorias e da prestação de serviços. As receitas decorrentes do recebimento de juros sobre o capital próprio auferidas por pessoa jurídica cujo objeto social seja a participação no capital social de outras sociedades compõem sua receita bruta para fins de apuração da Cofins devidas no regime de apuração cumulativa. DISPOSITIVOS LEGAIS: Lei n° 9.718, arts. 2º e 3º, caput; Lei Complementar nº 70, de 1991, arts. 2º e 3º; Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977, art. 12”.  “ASSUNTO: CONTRIBUIÇÃO PARA O PIS/PASEP EMENTA: REGIME DE APURAÇÃO CUMULATIVA. BASE DE CÁLCULO. FATURAMENTO. RECEITA BRUTA. PARTICIPAÇÃO EM OUTRAS SOCIEDADES. JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO. A partir da publicação da Lei nº11.941, de 2009, ocorrida em 28 de maio de 2009, a base de cálculo da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins no regime de apuração cumulativa ficou restrita ao faturamento auferido pela pessoa jurídica, que corresponde à receita bruta de que trata o art. 12 do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977, nos termos do art. 2º e caput do art. 3º da Lei nº 9.718, de 1998; A receita bruta sujeita à Contribuição para o PIS/Pasep compreende as receitas oriundas do exercício de todas as atividades empresariais da pessoa jurídica, e não apenas aquelas decorrentes da venda de mercadorias e da prestação de serviços. As receitas decorrentes do recebimento de juros sobre o capital próprio auferidas por pessoa jurídica cujo objeto social seja a participação no capital social de outras sociedades compõem sua receita bruta para fins de apuração da Contribuição para o PIS/Pasep devidas no regime de apuração cumulativa. DISPOSITIVOS LEGAIS: Lei n° 9.718, arts.2º e 3º, caput; Lei n° 9.715, de 1998, arts.2º, I, e 3º; Lei Complementar nº 7, de 1970, art.3º; Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977, art. 12”. |

|  |
| --- |
| **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. |

|  |
| --- |
| **ITBI - Imposto sobre a transmissão de Bens Imóveis - Lei municipal 2.592/1989 – Alíquota 2%.** |
| **- O que é o ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis?**  É o imposto sobre transmissão "inter vivos" por ato oneroso de bens imóveis ou direitos reais a eles relativos.    **- Quem são os contribuintes do ITBI?**  O recolhimento do ITBI ao Município é feito pelo adquirente ou cessionário do bem ou direito, podendo ser efetuado também, pelo cedente ou transmitente como responsável. No caso especial de permuta (troca de imóveis) o ITBI passa a incidir sobre o valor de cada um dos bens permutados.    **Quando é necessário pagar o ITBI?**  O recolhimento do ITBI pode acontecer em três diferentes instantes:  ·Antecipadamente até a data da lavratura do instrumento que servir de base à transmissão quando realizada em Campo Grande;  ·Até 30 dias após o trânsito em julgado, no caso de decisão judicial;  ·Até 30 dias após a lavratura do documento de transmissão, quando realizado fora do Município de Campo Grande.  **Quantos por cento do valor do imóvel o contribuinte paga de ITBI?**  A alíquota do ITBI é calculada em 2% sobre o valor do imóvel, ou seja, das transações realizadas em geral.  **Qual a base de cálculo na avaliação para pagamento do ITBI?**  A base de cálculo do ITBI é feita sobre o preço de mercado do bem imóvel, inclusive benfeitoria, que é avaliada pela Administração Tributária no mês de pagamento.  **Quais imóveis tem imunidade de ITBI?**  ·Imóveis pertencentes à União, Distrito Federal e Município;  ·Imóveis pertencentes a templos de qualquer culto;  ·Imóveis pertencentes a partidos políticos, inclusive suas fundações; entidades sindicais dos trabalhadores;  ·das instituições de educação e de assistência social sem fins lucrativos. |

|  |
| --- |
| **ITCD - Imposto sobre a transmissão Causa Mortis e Doação – Lei Estadual nº 1.810/1997.** |
| **- A INCIDÊNCIA DO ITCD ALCANÇA AS SEGUINTES MUTAÇÕES PATRIMONIAIS/OPERAÇÕES:**  a) sucessão legítima e testamentária, inclusive na instituição e substituição do objeto do fideicomisso;  b) na cessão, renúncia ou desistência, em favor de pessoa determinada ou quando já praticado algum ato de aceitação de herança, considerando o disposto no art.1807 do Código Civil;  c) doação, ainda que a título de adiantamento da legítima, seja de bens e/ou de numerários;  d) instituição de usufruto por ato não oneroso, extinção deste por falecimento do usufrutuário ou retorno ao nu proprietário, renúncia, observando que deve restar anotado na matrícula o número da guia de ITCD pela qual fora recolhido o ITCD/instituição de usufruto;  e) na desigualdade de valores da partilha, como a decorrente de inventário, arrolamento, separação ou divórcio;  f) aquisição de quaisquer bens por menores, estudantes, incapazes, etc com dinheiro dos pais e/ou outros, por exemplo, é fato gerador de ITCD e deverá ser preenchida a guia eletrônica para o devido recolhimento do ITCD doação, antes do registro em matrícula;  g) o registro ou arquivamento de qualquer ato relativo à constituição, alteração, dissolução e extinção de pessoa jurídica e de empresário, que implique transmissão não onerosa de bens ou direitos, realizado perante a JUCEMS. |
| **METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO:**  Em Mato Grosso do Sul o **ITCD,** como padrão de avaliação é adotado o preço médio de mercado.  Para tanto, no tocante aos imóveis **rurais** utiliza-se os valores pautados por hectare/terra nua, por microrregião, resultantes de uma média obtida através de pesquisas de preços em sites especializados, acrescido de percentual para benfeitorias, com base em análise procedida no ITR.  Já para os **urbanos,** utiliza-se como padrão de cálculo os valores divulgados por bairros e/ou ruas para m² de terrenos, chácaras, etc pelo Infoimóveis, Câmara de Valores Imobiliários, Folha Imóveis, Imóvel & CIA, jornais locais e etc.  E para a área construída, utiliza-se o CUB mensal, divulgado pelo Sinduscon/MS e aplicado, se for o caso, o índice de depreciação por anos de construção da Tabela Ross Heidecke.  Em relação a ações, valores divulgados por indicadores econômicos; para semoventes e grãos, valor real pesquisado no site/SEFAZ; para maquinários e implementos agrícolas, valores médios divulgados em sites especializados, para veículos, valor atual do IPVA/MS ou Tabela Fipe e Web Motors para veículos com idade superior a 15 anos. |
| **ALÍQUOTAS DO ITCD:**  **Lei Estadual nº 1.810/1997**  Art. 126, (...)  **São isentas do ITCD:**  I - as doações de bens e direitos cujos valores não ultrapassem R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);  II - as transmissões causa mortis de bem imóvel:  a) sendo rural, sua área não ultrapasse o módulo da região e seja destinado aos herdeiros;  b) sendo urbano, apresente construção residencial de padrão popular ou inferior e seja utilizada como habitação dos herdeiros;  III - as transmissões causa mortis de bens e direitos cujos valores não ultrapassem R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).  § 1º No caso de doações sucessivas, a isenção prevista no inciso I do caput deste artigo não se aplica àquelas que ocorrerem após os valores das doações anteriores, que, somados, atingirem o limite nele estabelecido, observado o disposto nos §§ 2º e 3º deste artigo.  § 2º Para efeito do § 1º deste artigo:  I - são sucessivas, quando mais de uma, as doações entre o mesmo doador e o mesmo donatário, realizadas no período de doze meses;  II - o período de doze meses a que se refere o inciso I deste parágrafo inicia-se, conforme o caso:  a) na data da ocorrência de primeira doação, em valor inferior ao limite; ou  b) na data da primeira doação, em valor inferior ao limite, que ocorrer após o encerramento de período anterior em que tenham sido feitas doações sucessivas.  § 3º Nos casos em que, nas doações sucessivas, para atingir o limite previsto no caput deste artigo, depender de parcela do valor da doação subsequente, o imposto relativo a essa doação será devido sobre o valor que exceder essa parcela.  § 4º O limite previsto nos incisos I e III do caput deste artigo aplica-se em relação a cada doação ou transmissão causa mortis, independentemente de quantos forem os herdeiros, os legatários ou os donatários." (NR)  Art. 129. (...):  I - seis por cento, nos casos de transmissão causa mortis;  II - três por cento, nas hipóteses de doação de quaisquer bens ou direitos. |