**ANEXO I**

**PROPOSTA IMPLANTAÇÃO HOLDING PATRIMONIAL**

**PLANILHA DE CÁLCULO**

Complementando o estudo elaborado para implantação de uma Holding Patrimonial, apresentamos os cálculos, valores e percentuais incidentes na relação de bens informados.

|  |  |
| --- | --- |
| **NOME DO CLIENTE** | **XXX** |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **DESCRIÇÃO** | **VALOR**  **(R$)** | **TRIBUTAÇÃO INCIDENTE** | **PERCENTUAL INCIDENTE** | **VALOR A RECOLHER (R$)** | **Observação** |
| **1) INTEGRALIZAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL VIA HOLDING** | **0,00** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **2) IMÓVEIS ADQUIRIDOS NA PLANTA E PARCELADOS PERANTE AS CONSTRUTORAS** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **3) CONFERÊNCIA DE BENS REALIZADA PELOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS VIA ESCRITURA PÚBLICA** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **4) A ANUÊNCIA DO CÔNJUGE PARA A INTEGRALIZAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E NA DOAÇÃO DE QUOTAS** | **-** | **-** | **-** | **-** | **Obrigatório, salvo regime separação total de bens** |
| **5) xxx – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 01** | **0,00** | **ITBI** | **6 %** | **0,00** | **-** |
| **6) REGIME DE TRIBUTAÇÃO** | **-** | **-** | **-** | **-** | **LUCRO PRESUMIDO** |
| **7) IRPJ** | **-** | **-** | **15%** | **-** | **SOBRE 32% DA RECEITA BRUTA** |
| **8) CSLL** | **-** | **-** | **9%** | **-** | **SOBRE 32% DA RECEITA BRUTA** |
| **9) PIS e COFINS:** |  |  |  |  |  |
| **....** |  |  |  |  |  |
| **xxx – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 02** | **0,00** | **ITBI** | **6 %** | **0,00** | **-** |
| **...** |  |  |  |  |  |

**1) VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO:**

O valor monetário dos bens imóveis que serão transferidos e integralizados no capital social da empresa será o valor constante na Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física do patriarca, do ano-calendário vigente e não pelo valor de mercado do bem – de acordo com o **Decreto Nº 3.000/99,** art. 132 (Regulamento do Imposto de Renda).

**2) IMÓVEIS ADQUIRIDOS NA PLANTA E PARCELADOS PERANTE AS CONSTRUTORAS:**

O valor do imóvel para a integralização será o valor das parcelas pagas até o momento da constituição da empresa, e não o valor total do contrato de compromisso de compra e venda.

Para a integralização do imóvel no capital social da Holding Patrimonial as construtoras poderão exigir o pagamento da taxa de transferência de direitos que varia de 2% a 5% do valor total do contrato.

**3) CONFERÊNCIA DE BENS REALIZADA PELOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS:**

Após o arquivamento perante a Junta Comercial o contrato social deverá ser levado, juntamente com a guia de isenção ou recolhimento do ITBI perante os Cartórios de Registro de Imóveis para ser promovida a averbação transmitindo a titularidade dos bens imóveis para a sociedade.

Há Cartórios que entendem que momento do registro deve ser lavrada uma escritura pública com base no artigo 108 do Código Civil, alegando que a lavratura da escritura pública é essencial à validade do negócio.

Destarte, não paira dúvidas quanto à aplicabilidade do **art. 64 da Lei 8.934/94,** sendo tão somente o contrato social documento hábil para a transferência de bens para o capital social, não podendo os Cartórios exigirem a expedição da escritura pública nem a atualização do bem para o valor de mercado. Podendo ser necessário contestação judicial para evitar a cobrança.

**4) A ANUÊNCIA DO CÔNJUGE PARA A INTEGRALIZAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E NA DOAÇÃO DE QUOTAS:**

A cláusula da outorga é essencial para a validade do ato, devendo estar expressamente no contrato, com a devida assinatura do(a) outorgante ao final do contrato. Desta forma consoante regra no artigo 1.647, inciso I do Código Civil, no contrato social deverá constar a anuência do cônjuge.

A autorização do cônjuge se dará no momento da integralização do capital social, permitindo a transferência do patrimônio para a pessoa jurídica, e também será inerente a outorga na alteração contratual, no momento da doação de quotas para os herdeiros.

**5) INCIDÊNCIA DO ITBI (IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS):**

O **ITBI** é um tributo de competência municipal, que tem como fato gerador a transmissão, **‘*‘inter vivos’’*,** a qualquer título, de propriedade ou domínio útil de bens imóveis. Conforme regra do **artigo 156, §2º, inciso I, da Carta Magna,** o ITBI não terá a incidência nas hipóteses de integralização de capital social, salvo quando a atividade preponderante desses bens seja a compra e venda e a locação.

**6) REGIME DE TRIBUTAÇÃO:**

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), ou de R$ 6,5 milhões multiplicados pela quantia de meses de atividade do ano-calendário anterior, desde que este seja menor que doze meses, poderá optar pela tributação com base no lucro presumido.

**7) IRPJ – Imposto de Renda da Pessoa Jurídica:**

Sobre as receitas oriundas de locações a alíquota é 15%. Essa alíquota será aplicada na base de cálculo de 32% sobre a receita bruta apurada. 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%.

Cabe explicitar que **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%. Sendo assim, a Holding Patrimonial que auferir o lucro mensal 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. Todavia os 10% irão incidir tão somente sobre o montante que ultrapassar o limite estabelecido.

**8) CSLL - Contribuição Social Sobre o Lucro:**

No tocante a **CSLL** alíquota da Holding Patrimonial 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 1700/2017.** 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%.

**9) PIS e COFINS:**

Na carga tributária da Holding Patrimonial também irá incidir a tributação de PIS com a sua alíquota fixada em 0,65% sobre a receita bruta, conforme regra dos artigos 2º e 3º da Lei Nº 9.718/1998, e COFINS, com a alíquota fixada em 3% também sobre a receita bruta, conforme regra dos mesmos artigos citados.

Na atividade de locação de imóveis, a Holding Patrimonial terá seus rendimentos tributados pela alíquota de 11,33%. Já em caso da tributação incidente sobre as receitas de aluguéis auferidas por pessoas físicas importante mencionar que se deve observar a Tabela Progressiva. A alíquota para pessoas física poderá chegar a 27,5%.

Concluindo este tema é nítido o grande beneficio tributário, com a significativa redução da carga tributária que a transferência de bens imóveis para uma pessoa jurídica pode propiciar ao grupo familiar, haja vista que os rendimentos serão tributados pela alíquota de 11,33%, muito menor que os 27,5% incidentes sobre os rendimentos da pessoa física.

**ATIVIDADE: LOCAÇÕES DE IMÓVEIS – TRIBUTAÇÃO:**

**- Holding Patrimonial: 11,33%**

**- Pessoa Física: 27,5%**

**- GANHO DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS:**

A princípio, mister ressaltar que consoante regra dos **artigos 138 e 142 do Decreto nº 3000/1999,** a carga tributária para pessoas físicas na ocorrência da venda de um imóvel será de 15% sobre o ganho de capital auferido, ou seja, o valor da venda subtraído do valor informado na Declaração de Imposto de Renda.

Já a carga tributária para a Holding Patrimonial 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 6,73% sobre o valor total da alienação, e não sobre o ganho de capital propriamente dito como na tributação da pessoa física.

Após a integralização dos imóveis no capital social da empresa, deve-se realizar uma classificação contábil, verificando se os imóveis serão locados ou serão objeto de futuras alienações.

De acordo com as normas contábeis, se o imóvel for objeto de alienação é inerente ser segregado do Ativo Não Circulante/Investimentos ou do Ativo Não Circulante/Imobilizado e ser registrado contabilmente no Ativo Circulante como Estoque, onde permanecerão os imóveis que serão objetos de alienação.

É importante mencionar que essa transferência do Ativo Não Circulante/Investimentos ou do Ativo Não Circulante/Imobilizado para o Ativo Circulante na conta de Estoques de imóveis deve-se respeitar o princípio contábil da continuidade. Caso o imóvel integralizado já seja objeto de alienação em um futuro próximo já convém classificá-lo na conta do Ativo Circulante/Estoque.

Outrossim, pertinente ressaltar que após a transferência do imóvel para o Ativo Circulante como Estoque, este imóvel não poderá continuar auferindo rendimentos oriundos dos aluguéis, sob risco das autoridades tributárias caracterizarem essa operação de simples lançamento contábil como fraude para redução da incidência tributária.

Importante frisar que para essa redução tributária é obrigatório constar no objeto social da empresa a atividade de Compra e Venda de imóveis. Segue abaixo uma tabela comparativa em relação a tributação sobre o ganho de capital das pessoas físicas e da Holding Patrimonial.

|  |  |
| --- | --- |
| **Atividade: Alienação de Imóveis – Ganho de Capital** | |
| **Holding Patrimonial – Estoque de Imóveis** | **Pessoa Física** |
| **6,73%** | **15%** |

**– IMÓVEIS ADQUIRIDOS ATÉ 1988 – PERCENTUAL DE REDUÇÃO:**

Na alienação de imóveis adquiridos até 31/12/1988 o ganho de capital sofre um percentual fixo de redução. Todavia essa redução é somente para imóveis alienados por pessoas físicas. Sendo assim, necessário a análise do patrimônio do grupo familiar e se presentes imóveis que se enquadram nessa hipótese, em caso de alienação deve-se realizar um estudo para verificar qual a melhor tributação.

Essa regra está prevista no **artigo 18 da Lei 7.713/1988** e também no **artigo 26 da Instrução Normativa SRF nº 84.**

**– DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS AOS SÓCIOS:**

A partir do mês de janeiro de 1996, consoante **artigo 10 da Lei nº 9.249/95** os lucros ou dividendos calculados com base nos resultados apurados a partir do mês de janeiro de 1996, pagos ou creditados pelas pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, não ficarão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte, nem integrarão a base de cálculo do imposto de renda do beneficiário, pessoa física ou jurídica.

Desta regra, importante salientar o grande beneficio tributário, haja vista que os lucros da empresa distribuídos aos sócios serão isentos do pagamento de Imposto de Renda.

Outro aspecto acerca da distribuição de lucros aos sócios é a regra prevista no **artigo 48, § 3º da Instrução Normativa SRF nº 93** que prevê a possibilidade da Holding Patrimonial tributada pelo lucro presumido a distribuir os lucros ou dividendos de resultados mediante escrituração contábil, mesmo que o período-base não esteja encerrado. Com isso o grande benefício é a possibilidade da distribuição dos lucros mediante balanços que podem ser mensais, trimestrais ou semestrais.

**– A ADMINISTRAÇÃO:**

Em uma empresa familiar, como no caso de uma Holding Patrimonial a administração deve ser da maneira mais harmoniosa possível entre os patriarcas e herdeiros, haja vista que um dos objetivos para que empresa fora constituída é evitar futuros litígios no processo de inventário.

Para a administração da sociedade mais comum é o patriarca figurar como administrador de maneira isolada, inclusive podendo onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização dos sócios donatários.  Essa situação proporciona uma tranquilidade ao patriarca, visto que além de ser o usufrutuário será o administrador isolado, tendo total gestão sobre o patrimônio empresa.

Ademais, a sociedade poderá ser administrada pelo patriarca e pelos herdeiros de maneira isolada ou conjuntamente. Nesta situação o patriarca detém grande poder de decisão perante o patrimônio da sociedade, uma vez que para gravar ou alienar algum bem imóvel pertencente à sociedade será inerente sua anuência.

Os administradores da Holding Patrimonial farão jus a uma retirada mensal a título de “pró-labore”. O “pró-labore” é uma remuneração específica para os administradores, e não para todos os sócios. Se o sócio não for administrador receberá tão somente dividendos, não receberá nenhum valor referente a “pró-labore”. A quantia retirada de “pró-labore” não deve ser elevada, visto que incidirá sobre esses rendimentos o recolhimento de INSS e Imposto de Renda.

**– A DESONERAÇÃO TRIBUTÁRIA NO ASPECTO DA SUCESSÃO:**

**a) ITCMD (Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação)**

O **ITCMD** é um imposto de competência Estadual, concernente a doação e *Causa Mortis.* O **ITCMD** tem como fato gerador a transmissão de quaisquer bens ou direitos mediante *Causa Mortis*ou doação. Logo, vale frisar que o **ITCMD** irá incidir sobre a doação de quotas com reserva de usufruto na Holding Patrimonial. Todavia com a constituição de uma Holding Patrimonial, a sucessão é realizada ainda em vida, reduzindo e eliminando os impostos de um futuro processo de inventário.

Na doação de quotas com reserva de usufruto a tributação do **ITCMD** é segregada, sendo o recolhimento feito em dois momentos. No primeiro momento o recolhimento será feito na instituição do usufruto, ou seja, na doação das quotas da Holding Patrimonial; já no segundo momento, o recolhimento se dará na extinção do usufruto, na ocorrência da *Causa Mortis.* Caso seja o desejo da família o **ITCMD** poderá ser recolhido de forma integral, se protegendo de eventual incerteza tributária, haja vista que alíquota aplicada será a do momento da doação.

Em comparação com o processo de inventário, caso o patrimônio esteja em nome da pessoa física, na ocorrência da ***Causa Mortis*** o espólio será reavaliado pelo Estado e tributado sobre o valor de mercado, sendo o recolhimento do **ITCMD** pago integralmente nesse momento, gerando desta maneira uma alta carga tributária, tendo a incidência da Taxa Judiciária e dos honorários advocatícios.

No Estado de Mato Grosso do Sul, a tributação do **ITCMD** é regida pela **Lei nº 1.810/1997.** A alíquota para o Estado de Mato Grosso do Sul, conforme artigo 129 da referida lei é fixada em 6%.

**b) Taxa Judiciária:**

Com a sucessão realizada por meio de um planejamento sucessório, irá ocorrer a eliminação da Taxa Judiciária, pois no momento que ocorrer a morte do patriarca não será iniciada uma demanda judicial sobre os imóveis integralizados na holding. A Taxa Judiciária via de regra estipulada em 1%.

Estritamente ligado a este tema, está também a eliminação dos honorários advocatícios, que geralmente variam entre 10% a 20% sobre o montante total do espólio. Já os honorários para a constituição de uma Holding Patrimonial não são cobrados mediante o tamanho do patrimônio do grupo familiar, em regra são cobrados de acordo com a complexidade do trabalho.

**- A DOAÇÃO DE QUOTAS COM RESERVA DE USUFRUTO:**

A doação de quotas com reserva de usufruto é o mecanismo que determinará a divisão do patrimônio entre os herdeiros e por consequência conforme cláusulas de restrições, não permitirá a dilapidação do patrimônio a curto e médio prazo.

O patriarca após a doação das quotas irá se instituir na sociedade como usufrutuário e administrador, permanecendo até a sua morte no total controle do patrimônio pertencente a Holding Patrimonial. Todo ato que envolva a sociedade constituída necessitará obrigatoriamente de sua anuência, sendo inválido qualquer ato praticado pelos herdeiros sem sua autorização. Antes da ocorrência de sua morte é como se nenhuma doação estivesse ocorrido, visto que o patriarca efetuou, tão somente, a doção da nua-propriedade das quotas. As quotas doadas aos herdeiros serão gravadas com cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade, impenhorabilidade, e reversão.

A cláusula de inalienabilidade tem a função primordial instituir sobre as quotas doadas uma vedação aos herdeiros, uma vez que ficarão impedidos de alienar as quotas recebidas. Esse gravame sobre as quotas não permite a dilapidação do patrimônio da sociedade após a morte do patriarca, porquanto a cláusula de inalienabilidade das quotas pode ser instituída de maneira vitalícia.

Constando a cláusula de inalienabilidade no contrato social, automaticamente o patriarca estará gravando as quotas também com incomunicabilidade e impenhorabilidade. Essa regra está presente no **artigo 1.911 do Código Civil.**

No tocante ao gravame da incomunicabilidade, o mesmo é caracterizado por proteger as quotas doadas de futuros casamentos, uma vez que gravadas com incomunicabilidade as quotas recebidas pelos herdeiros serão exclusivamente de sua propriedade, não se comunicando em um futuro divórcio, mesmo que o herdeiro seja casado sob o regime da comunhão universal de bens. No planejamento sucessório através da constituição de uma Holding Patrimonial, o patrimônio da empresa será incomunicável com o cônjuge do sócio donatário independentemente do regime de casamento pactuado.

Já a cláusula de impenhorabilidade tem como maior escopo proteger as quotas da sociedade de futuros processos em que os herdeiros, ou a própria sociedade venha a ser devedores, protegendo desta maneira a penhorabilidade das quotas.

Todavia é importante frisar que a cláusula de impenhorabilidade protegerá tão somente as quotas de possíveis penhoras. Quanto os lucros e dividendos recebidos pelos herdeiros não existe nenhuma proteção e poderão o ser objetos de penhora sem nenhuma objeção. Essa regra encontra base no **artigo 1.026 do Código Civil.**

Por fim a cláusula de reversão deve estar expressamente prevista no contrato social, pois em caso de ocorrer a morte de um dos herdeiros antes do patriarca, as quotas pertencente ao herdeiro falecido retornaram a ser de propriedade do doador sem nenhum ônus. O Código Civil em seu artigo 547 enaltece essa regra.