

Holding Imobiliária: Solução para Proteção Patrimonial e Redução de Custos com Tributos

Joao Paulo Almeida, Marta Elisete Ventura da Motta

RESUMO

O presente artigo objetiva identificar as estratégias e benefícios advindos do planejamento tributário aplicado aos rendimentos da locação de imóveis, para, no momento da escolha da forma de tributação optar por aquela que gere maior economia tributária. A metodologia utilizada, em relação aos objetivos pode ser classificada como descritiva; quanto à forma de abordagem do problema, utilizou-se de pesquisas quantitativa e qualitativa; e quanto aos procedimentos técnicos, foi realizado um estudo de caso. Como resultado do estudo, acredita-se que a criação de uma *holding* imobiliária pode reduzir significativa e legalmente a carga tributária. Com a constituição de uma *holding* imobiliária, tributada pelo regime do Lucro Presumido, a *holding* estaria desembolsando 11,33% da sua receita em tributos. Já no regime do Lucro Real a tributação se eleva em 7,77%, chegando aos 19,10%. Tributando a receita da locação como pessoa física a carga tributária é maior, alcançando os 27,50%.

Palavras-chave: Holding Familiar. Holding Imobiliária. Planejamento Tributário.

1 INTRODUÇÃO

Para Mamede e Mamede (2015), a escolha da forma societária é determinada pelos objetivos que serão desenvolvidos na atividade empresarial.

De acordo com Mamede e Mamede (2015), a criação de uma *holding* pode ser um método para organizar o patrimônio e a estruturação de uma empresa ou grupo de empresas. Seus benefícios podem auxiliar na sucessão do comando empresarial, permitindo uma transmissão eficiente para a administração empresarial. Ainda, auxilia na prevenção de conflitos familiares, auxiliando no planejamento tributário.

Enfatiza Lodi (1991), que para se criar uma *holding* deve-se tomar cuidado para realizar um planejamento tributário, pois envolve problemas legais, fiscais e estratégicos.

Ainda, Lodi (1991), afirma que para uma empresa se tornar *holding*, ela deve receber bens e direitos em forma de integralização de capital, tanto de pessoas físicas ou pessoas jurídicas.

Atualmente a *holding* está sendo conhecida como um meio para diversificar o controle de empresas, além de ser um meio de resolver problemas de sucessão familiar, conforme ensina Winnicott (2001).

Neste estudo foi desenvolvido um planejamento tributário, em uma empresa *holding* hipotética, como ferramenta para tomada de decisão em relação a tributação da renda de pessoas físicas de uma mesma família, que explora a atividade de locação de imóveis em conjunto com outras atividades.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Para Marconi e Lakatos (2012), o referencial teórico permite verificar o problema a ser desenvolvido no estudo a que se propõe, sob o aspecto teórico e de outras investigações e pesquisas já realizadas.

Neste capítulo será abordado o referencial teórico dos temas necessários para a compreensão e análise do tema. Serão abordados os conceitos, definições, origem e objetivos das *holdings*. Também apresenta-se os fatos geradores e a tributação das *holdings* de acordo com a sua constituição, bem como noções de planejamento tributário.

2.1 PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO

O planejamento tributário é um conjunto de normas que visam diminuir, de forma legal, a carga tributária. Também pode ser chamado de elisão fiscal, onde o administrador tem o direito de estruturar seu negócio de forma com que haja diminuição da carga tributária, conforme explica Lodi (1991).

Para Winnicott (2001), a análise fiscal é de extrema importância para traçar o melhor cenário fiscal para a empresa. O planejamento tributário deve ser revisto constantemente para atender todas as necessidades da empresa, visando benefícios em relação a diminuição da carga tributária. Portanto, o planejamento tributário é um estudo preventivo que deve ser realizado com as diversas formas de tributação existentes no país, verificando qual trará mais benefícios para a empresa.

Fabretti (2006, p. 32), diz que o planejamento tributário “é o estudo feito preventivamente, ou seja, antes da realização do fato administrativo, pesquisando-se seus efeitos jurídicos e econômicos e as alternativas legais menos onerosas”.

A falta do planejamento tributário faz com que muitas empresas paguem mais tributos do que o necessário, diminuindo o lucro e a competitividade no mercado.

Bornholdt (2014), afirma que o planejamento tributário não deve ser confundido com a sonegação fiscal. O planejamento tributário é um estudo para elencar entre as opções lícitas, aquela que traga melhor resultado a empresa.

2.2 AS *HOLDINGS*: ORIGEM, CONCEITOS, DEFINIÇÕES E OBJETIVOS

Neste sub-capítulo apresenta-se a evolução das *holdings*, seus conceitos, definições e objetivos.

2.2.1 Evolução histórica das *holdings*

As *holdings* surgiram no Brasil com a Resolução do Banco Central sob o número 469 de 07/04/1978, apesar da Lei 6.404/1976 tê-la colocado definitivamente como forma jurídica.

Para Tsukamoto (1988 e OLIVEIRA, 1999, p.26), com o passar do tempo as empresas multinacionais aderiram a este esquema organizacional, com vistas a se livrarem das limitações impostas pela lei.

2.2.2 Conceitos e definições

Companhia *holding* é qualquer empresa que mantém ações de outras companhias em quantidade suficiente para controlá-las e emitir certificados próprios. Em sua forma mais pura, a companhia *holding* não opera partes de sua propriedade, mas direta ou indiretamente controla as políticas operativas e habitualmente patrocina todo o financiamento (LAGERQUIST apud LODI, 1991, p.3).

As empresas *holdings* podem ser definidas como empresas que tem por finalidade manter ações de outras empresas.

Sociedade cuja totalidade ou parte de seu capital é aplicada em ações de outra sociedade gerando controle sobre a administração das mesmas. Por essa forma

assegura-se uma concentração do poder decisório nas mãos da empresa mãe - *holding*. Note-se, porém que nem sempre a *holding* é usada para esse fim (NUSDEO, 2001, p. 276).

Conforme Lodi (1991), a terminologia utilizada vem do inglês *tohold*, significando segurar, controlar, manter, guardar.

Comparato (2008, p.29), definiu o controle como “não só vigilância, verificação, mas como ato ou poder de dominar, regular, guiar ou restringir”.

Ao exercer o controle, a *holding* está no comando de uma outra empresa. Além de ser uma sociedade gestora da participação de uma sociedade que administra um conjunto de empresas de um determinado grupo, ela é muito utilizada por médias e grandes empresas com o objetivo principal de melhorar a estrutura empresarial para expandir seus negócios.

As *holdings* são sociedades não operacionais que tem seu patrimônio composto de ações de outras companhias. São constituídas ou para o exercício do poder de controle ou para a participação relevante em outras companhias, visando nesse caso, constituir a coligação. Em geral, essas sociedades de participação acionária não praticam operações comerciais, mas apenas a administração de seu patrimônio. Quando exerce o controle, a *holding* tem uma relação de dominação com as suas controladas, que serão suas subsidiárias (CARVALHOSA, 2009, p. 14)

A *holding* pode ser constituída sob a forma denominada de sociedade anônima¹ ou como sociedade limitada,² respeitando os requisitos impostos pela legislação em cada uma das espécies societárias.

2.2.3 Objetivos de uma *holding*

A *holding* tem como função principal o planejamento e controle do grupo empresarial, cujo objetivo é administrar as empresas do grupo, além de captar recursos e investimentos.

O principal objetivo é fazer crescer o grupo, controladamente, imparcialmente, produtivamente e economicamente. Essencialmente, uma *holding* é uma administradora do Portfólio: aplica recursos de acionistas, controla a sua segurança e multiplicação e garante o seu retorno. (LODI, 1991, p. 27).

Para Oliveira (1999), a *holding* é uma empresa que deve ter capital em quantidade e em qualidade, investido em outras empresas para poder ter influência sobre a administração. Tem como finalidade demonstrar a continuidade dos negócios com redução da carga tributária. A *holding* pode ser uma forma de centralizar as decisões do grupo com interesses em comum.

Oliveira (1999, p.19), elenca os principais objetivos para a constituição de uma empresa *holding*:

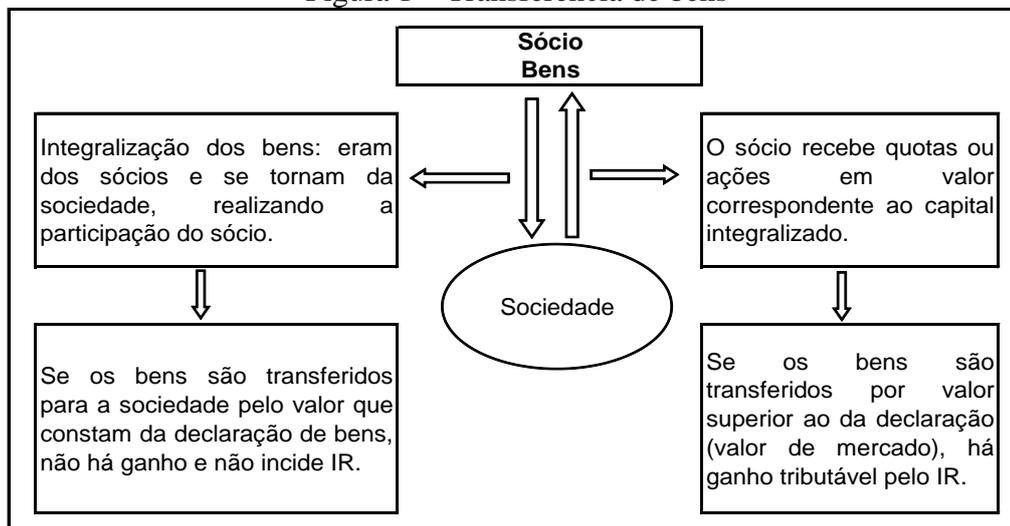
- a) guardar os interesses de seus acionistas, através da interação em várias empresas e negócios;
- b) agir como acionista principal das empresas afiliadas, podendo, inclusive, ter a gestão administrativa dos negócios;
- c) administrar o portfólio de investimentos do grupo empresarial;

¹Sociedade Anônima é aquela que terá o capital dividido em ações, e a responsabilidade dos sócios ou acionistas será limitada ao preço de emissão das ações subscritas ou adquiridas, conforme determinado na Lei n° 6.404/1.976.

²Sociedade limitada é a empresa cujos sócios têm a responsabilidade proporcional ao valor investido em sua participação no capital social, como indica Carvalhosa (2009).

- d) prestar serviços centralizados as empresas do grupo, atuando, neste caso, como o embrião de uma administração corporativa;
- e) representar o grupo empresarial de forma estruturada e homogênea, principalmente a partir da consolidação de um conjunto de políticas de atuação administrativa.
- Na Figura 1 apresenta-se o objetivo geral da criação de uma *holding*.

Figura 1 – Transferência de bens



Fonte: Mamede e Mamede (2015, p.114).

Conforme demonstrado na Figura 1, os bens dos sócios (pessoa física), são integralizados em uma *holding* (pessoa jurídica). Os sócios recebem em troca quotas correspondentes ao valor integralizado. Se os bens são transferidos conforme o valor constante da declaração de imposto de renda pessoa física – IRPF, ou seja, pelo seu valor histórico, não há tributação sobre ganho de capital, caso contrário sim. Quando transferidos para integralização de capital, todos os bens da pessoa física ficam na *holding*.

As *holdings* podem auxiliar o planejamento, a organização e o controle, bem como o processo das empresas do grupo. Ainda, auxilia o gestor a distribuir em vida o seu patrimônio.

2.3 OS FATOS GERADORES E A TRIBUTAÇÃO DAS *HOLDINGS* DE ACORDO COM A SUA CONSTITUIÇÃO (TIPOS)

Em geral as empresas *holdings* são classificadas como *holding* pura e *holding* mista. Porém existem outras classificações de *holdings*. As classificações são estabelecidas, visando um objetivo diferente. Conforme Lodi (1991), não deve-se criar uma empresa *holding* para cada objetivo, mas sim agrupar conforme a necessidade e compatibilidade.

2.3.1 Tipos de *holdings*

A constituição de uma empresa *holding* realiza-se com a finalidade de atender situações específicas. Desta maneira, tendo em vista os objetos sociais de cada *holding*, pode-se classificá-las da seguinte forma, conforme ensina Mamede e Mamede (2015):

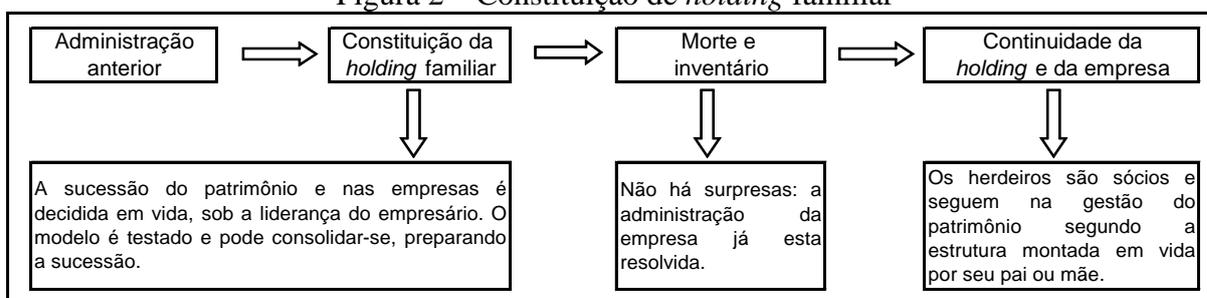
- a) *holding* pura: sociedade constituída com objetivo exclusivo de ser titular de quotas ou ações de outra ou outras sociedades. É também chamada de sociedade de participação. A *holding* pura tem como objeto social e exclusivo a titularidade de

ações de uma ou mais sociedades e não desenvolve atividade operacional. A receita é composta por distribuição de lucros pelas sociedades em que tem participação;

b) *holding* mista: tem como objeto social a realização de uma atividade em específico, e detém participação relevante em outra sociedade. A *holding* mista não se dedica somente a participações societárias, mas também a produção e circulação de bens.

Na Figura 2, apresenta-se os passos para a constituição da *holding* familiar.

Figura 2 – Constituição de *holding* familiar



Fonte: Mamede e Mamede (2015, p. 92).

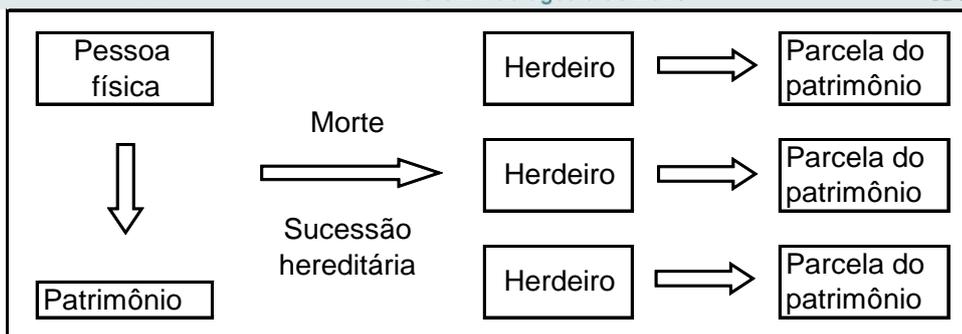
Conforme apresentado na Figura 2, percebe-se que com a constituição da *holding* a sucessão patrimonial é decidida em vida. Após a morte e inventário a administração da empresa está resolvida e assim os herdeiros seguem com a gestão da empresa, conforme a estrutura deixada pelos seus familiares. A sucessão será feita conforme a participação societária. Deve-se deixar claro se a transferência de quotas será feita antes ou após a morte, de acordo com LODI (1991).

Ainda, para Mamede e Mamede (2015), a *holding* familiar pode ser do tipo *holding* pura, onde seu objetivo social é somente a participação no capital de outras sociedades, ou mista, quando, além da participação, ela serve também para explorar alguma atividade empresarial. O seu traço característico é o fato de se constituir no grupo familiar, desta forma, ocorre a sucessão hereditária, além de auxiliar na administração dos bens e organização patrimonial:

- holding* de controle: sociedade de participação constituída para deter o controle societário de outra ou de outras sociedades;
- holding* imobiliária: tipo específico de sociedade patrimonial, constituída com o objetivo de ser proprietária de imóveis, inclusive para fins de locação;
- holding* de participação: sociedade de participação constituída para centralizar a administração de outras sociedades, definindo planos, orientações, metas, etc.;
- holding* patrimonial: sociedade constituída para ser proprietária de determinado patrimônio. É também chamada de sociedade familiar. A *holding* familiar evita conflitos entre a família e que conseqüentemente atingem a empresa.

Na Figura 3 apresenta-se os passos para a constituição da *holding* familiar:

Figura 3 – Expectativa de sucessão familiar



Fonte: Mamede e Mamede (2015, p. 159).

Conforme exposto na Figura 3, a *holding* familiar pode evitar futuros conflitos após a morte da pessoa física. É ilustrado o caminho para evitar conflitos entre seus herdeiros, sendo feita a distribuição dos bens sem brecha para discussão sobre o ato.

2.3.2 A tributação nas *holdings*

Existem quatro regimes de tributação passíveis para sociedades empresárias, vigentes no Brasil. São eles: simples nacional, lucro presumido, lucro real e lucro arbitrado.

A empresa *holding* não pode ser tributada pelo simples nacional, conforme as vedações previstas na Seção II da Lei Complementar 123 de 2006.

O lucro arbitrado, devido as suas particularidades diversas do objeto do presente estudo, não será abordado no contexto.

2.3.2.1 O regime do lucro presumido

O lucro presumido é a forma de tributação simplificada do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro (CSLL). A tributação pelo lucro presumido é regulamentada pelos artigos 516 a 528 do Regulamento do Imposto de Renda. Apresenta-se o Quadro 1 com os percentuais de presunção do lucro sobre a receita bruta.

Quadro 1 – Percentuais de presunção do lucro sobre a receita bruta

Atividades	Percentuais sobre a receita
Revenda a varejo de combustíveis e gás natural	1,60%
Venda de mercadorias ou produtos	8%
Transporte de cargas	
Atividades imobiliárias (compra, venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis)	
Serviços hospitalares	
Atividade Rural	
Industrialização com materiais fornecidos pelo encomendante	16%
Outras atividades não especificadas (exceto prestação de serviços)	
Serviços de transporte (exceto o de cargas)	32%
Serviços profissionais (Sociedades Simples - SS, médicos, dentistas, advogados, contadores, auditores, engenheiros, consultores, economistas, etc.)	
Intermediação de negócios	
Administração, locação ou cessão de bens móveis/imóveis ou direitos	
Serviços de construção civil, quando a prestadora não empregar materiais de sua propriedade nem se responsabilizar pela execução da obra	
Serviços em geral, para os quais não haja previsão de percentual específico	

Fonte: Receita Federal do Brasil.

Sobre o lucro presumido aplicam-se as alíquotas de 15% para o IRPJ³ e de 9% para a CSLL⁴. Além da tributação sobre o lucro, tem-se as contribuições incidentes sobre o faturamento, o PIS⁵ e a COFINS⁶, com alíquotas de 0,65% e 3,00% respectivamente.

2.3.2.2 O Regime do Lucro Real

Segundo Rodrigues (2009, p.33), “lucro real é a forma completa de apuração do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido direcionada a todas as pessoas jurídicas quer por obrigatoriedade prevista na legislação vigente quer por livre opção.” São obrigadas a optar pelo lucro real as empresas que tem o faturamento anual superior a 78 milhões de reais.

O lucro deve ser apurado na data de encerramento do período de apuração. Conforme a Lei 9.430/1996 o período de apuração encerra-se:

- a) nos dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro, para apuração trimestral do imposto de renda;
- b) no dia 31 de dezembro de cada ano-calendário, para apuração anual do imposto de renda;
- c) na data da extinção da pessoa jurídica, assim entendida a destinação total de seu acervo líquido;
- d) na data do evento, nos casos de incorporação, fusão ou cisão da pessoa jurídica.

Sobre o lucro real aplicam-se as alíquotas de 15% para o IRPJ e de 9% para a CSLL. Além da tributação sobre o lucro, tem-se as contribuições incidentes sobre o faturamento, o PIS e a COFINS, com alíquotas de 1,65% e 7,60% respectivamente.

2.3.2.3 ITBI – Imposto de Transferência de Bens Imóveis Inter vivos.

O ITBI é um imposto de competência municipal, que incide sobre o valor da transferência dos bens imóveis. Assim, ao incorporar os bens da pessoa física na pessoa jurídica, não há incidência desse tributo, salvo no caso da empresa cujo capital é integralizado pela transferência desses bens explorar a atividade imobiliária conforme determinado na Constituição Federal, art. 156, parágrafo 2º, inciso I:

I - não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

Conforme salientado o fato gerador do ITBI é a transmissão “*inter vivos*”. Como os imóveis a serem transferidos para a empresa objeto do estudo serão utilizados para locação,

³ IRPJ: Imposto de renda pessoa jurídica. Disponível em:<www.receita.fazenda.gov.br>. Acesso em 22 out 2018.

⁴ CSLL: Contribuição social sobre o lucro líquido. Disponível em:<www.receita.fazenda.gov.br>. Acesso em 22 out 2018

⁵ PIS: Programa de Integração Social uma contribuição tributária de caráter social, que tem como objetivo financiar o pagamento do seguro-desemprego, abono e participação na receita dos órgãos e entidades, tanto para os trabalhadores de empresas públicas, como privadas. Fonte: Portal Tributário. Disponível em:<http://www.portaltributario.com.br/guia/pis_cofins.html>. Acesso em 13 set. 2018.

⁶ COFINS - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social é uma contribuição social aplicada sobre o faturamento de uma empresa. Fonte: Portal Tributário. Disponível em:<http://www.portaltributario.com.br/guia/pis_cofins.html>. Acesso em 13 set. 2018.

além de que serão integralizados em capital, essa operação sofrerá a incidência de ITBI à alíquota de 2%, sobre o valor de compra ou valor venal (dos dois o maior)⁷.

3 METODOLOGIA DA PESQUISA

Quanto aos procedimentos técnicos, para realizar o trabalho utilizou-se a pesquisa bibliográfica, onde foi realizado um levantamento sobre o assunto relacionado ao que foi desenvolvido. A pesquisa foi de nível quantitativo e de natureza exploratória, pois envolveu levantamento bibliográfico, onde buscou-se um embasamento teórico para desenvolver o estudo de forma clara e segura, também foram realizadas entrevistas informais e análises originadas de algumas simulações para levar à compreensão do estudo.

A pesquisa foi realizada com integrantes de uma mesma família, onde cada um deles participa de empresa de segmentos diferentes, sendo que todos auferem mensalmente rendimentos de alugueis, como pessoas físicas. Serão chamados, nesse trabalho, de sócio A, sócio B, sócio C e sócio D, a empresa será denominada Empresa Alfa Participações Ltda.

A análise dos dados foi desenvolvida após a criação de planilhas eletrônicas, onde elaborou-se tabelas de cálculos com percentuais para obter-se os resultados necessários.

Aplicaram-se os percentuais da tributação devida por pessoa física e posteriormente elaborou-se uma planilha comparativa com a tributação dos rendimentos na *holding* imobiliária, cujo resultado será apresentado no item da apresentação e análise dos resultados.

4 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

A seguir, apresentam-se os resultados obtidos com a pesquisa realizada, cujo objetivo foi verificar a variação tributária advinda da criação de uma *holding* familiar imobiliária.

Optou-se pela constituição de empresa limitada ao invés de sociedade anônima por que a empresa limitada tem responsabilidade limitada ao valor da integralização de capital social, na sociedade limitada geralmente os sócios são quem interferem nas decisões empresariais.

4.1 CRIAÇÃO DO CENÁRIO DA PESSOA JURÍDICA

O sócio A e sócio B são proprietários de empresa do ramo da metalurgia. O sócio A possui pavilhões alugados em Caxias do Sul e Flores da Cunha, recebe mensalmente valores a título de aluguel, tributados integralmente como pessoa física. O sócio B possui pavilhões e apartamentos alugados, na cidade de Bento Gonçalves, com recebimentos mensais iguais ao sócio A.

Os sócios C e sócio D participam do capital de uma empresa do ramo da construção civil, que atua na região nordeste do Rio Grande do Sul. Os dois recebem mensalmente, como pessoas físicas, valor referente a alugueis de casas, pavilhões e condomínios localizados na mesma região.

A *holding* imobiliária será criada somente com o objetivo de resguardar e administrar os imóveis alugados. As demais empresas ficam sob a administração de seus sócios como vem acontecendo até então.

Para a criação da Empresa Alfa Participações Ltda., os sócios irão fazer a integralização de capital com imóveis (pavilhões, casas, apartamentos), cujo valor de

⁷ Disponível em: <<http://www.fiscosoft.com.br/index.php?pid=306257&amigavel=1#ixzz44c7jx>>. Acesso em 26 de out. de 2018.

transferência dos bens será realizado pelo valor constante na declaração de bens do imposto de renda da pessoa física de cada um. Não haverá ganho de capital, portanto não haverá base de incidência de Imposto de Renda sobre ganho de capital. Destaca-se, porém, que haverá a ocorrência do fato gerador do ITBI no momento da transferência dos imóveis para a integralização do capital da *holding*, cujo valor depende da avaliação dos imóveis pelo município onde se localizam, e isso deverá ser levado em conta pois esse custo anulará o ganho tributário no curto prazo.

A empresa Alfa Participações Ltda. terá sua sede no município de Nova Prata – RS.

4.2 A TRIBUTAÇÃO DE ACORDO COM AS MODALIDADES PROPOSTAS

Antes da criação da empresa caso, sugere-se um estudo para a opção de tributação, pelas normas do lucro presumido e do lucro real, comparando-as com a tributação incidente sobre os mesmos rendimentos recebidos por pessoas físicas.

4.2.1 Na declaração de ajuste anual (pessoas físicas)

Apresenta-se na Tabela 1, os rendimentos tributados como pessoa física, como ocorre atualmente.

Tabela 1 – Carga tributária pessoa física

Carga Tributária Pessoa Física		
Imposto	Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)
	Até 1.903,98	-
IRPF	De 1.903,99 até 2.826,65	7,50%
	De 2.826,66 até 3.751,05	15,00%
	De 3.751,06 até 4.664,68	22,50%
	Acima de 4.664,68	27,50%

Fonte: Sítio da Receita Federal.

Hoje, ao pró-labore somam-se as receitas de aluguel o que leva a alíquota para a faixa máxima de tributação do imposto de renda da pessoa física: 27,50%.

4.2.2 Como Pessoa Jurídica: *Holding*

A tributação direta sobre as receitas, no regime do lucro presumido será de 0,65% de PIS e 3% de COFINS.

Para o cálculo do imposto de renda da pessoa jurídica – IRPJ e da contribuição social sobre o lucro líquido - CSLL, no regime do lucro presumido, usa-se o percentual denominado de presunção de lucro sobre as receitas, conforme apresentado no tópico 2.3.2.1. Para as atividades de aluguel a presunção de lucro sobre as receitas é de 32% tanto para o IRPJ quanto para a CSLL. A alíquota para cálculo do IRPJ e CSLL é de 15,00% e 9,00% respectivamente.

A Tabela 2 demonstra a carga tributária pela adoção do regime do lucro presumido.

Tabela 2 – Carga tributária como pessoa jurídica - Lucro Presumido

Carga Tributária Pessoa Jurídica	
Base de presunção do IRPJ lucro presumido	32,00%
Base de presunção do CSLL lucro presumido	32,00%
PIS sobre receita	0,65%
COFINS sobre receita	3,00%
IRPJ lucro presumido	4,80%
CSLL lucro presumido	2,88%
Total carga tributária	11,33%

Fonte: Elaborada pelo autor.

Conforme apresentado na Tabela 2, 4,80% refere-se a base de presunção multiplicada pela alíquota de IRPJ vigente, neste caso 15,00%. Para a CSLL 2,88% refere-se ao percentual de presunção multiplicado pela alíquota vigente, no caso 9,00%.

No caso do lucro ser superior a R\$ 20.000,00 por mês, fica devido também o adicional de IRPJ sobre a parcela excedente, cuja alíquota corresponde a 10%. No lucro presumido tem-se uma carga tributária total de 11,33%.

Na Tabela 3 apresenta-se a carga tributária para a opção pelo regime do lucro real.

Tabela 3 - Carga tributária pessoa jurídica – Lucro Real

Total Carga Tributária Pessoa Jurídica	
PIS sobre receita	1,65%
COFINS sobre receita	7,60%
IRPJ	6,15%
CSLL	3,69%
Total carga tributária	19,10%

Fonte: Elaborado pelos autores.

Sobre a receita auferida no período incide 1,65% de PIS e 7,6% de COFINS, sem crédito de imposto pois a empresa *holding* é apenas uma empresa administradora. Sobre o lucro real aplica-se as alíquotas de 15% de IRPJ e 9% de CSLL. Somando-se as receitas e diminuindo as despesas a empresa projeta um lucro de 41%, aplicando 15% de IRPJ sobre o lucro líquido obtém-se 6,15% de IRPJ e aplicando 9% de CSLL sobre o lucro líquido obtém-se 3,69% de CSLL. Totalizando, a tributação pelo lucro real chega a 19,10% da receita auferida no mês.

4.2.3 A carga tributária: IRPF ou IRPJ: Lucro Real versus Lucro Presumido

Na Tabela 4 apresentam-se os resultados da tributação pessoa física *versus* pessoa jurídica – *holding*.

Tabela 4 – Pessoa física *versus* pessoa jurídica – *holding*

	Carga Tributária		
	Pessoa Física	Lucro Presumido	Lucro Real
IRPF	27,50%	-	-
PIS	-	0,65%	1,65%
COFINS	-	3,00%	7,60%
IRPJ	-	4,80%	6,15%
CSLL	-	2,88%	3,69%
Total carga tributária	27,50%	11,33%	19,10%

Fonte: Elaborado pelos autores.

Ao comparar o lucro presumido com o lucro real percebe-se que a tributação pelo lucro presumido atinge o valor de carga tributária a 11,33% e no lucro real essa carga tributária é de 19,10%. No lucro presumido tem-se uma redução de 7,77% comparando-o com o lucro real. Hoje os sócios estão desembolsando 27,50% de seus rendimentos, com a tributação na pessoa física. Com a criação da *holding* imobiliária e opção pelo lucro presumido, esse custo reduz em 16,17%, desembolsando apenas 11,33% da receita em tributos.

4.3 AS VANTAGENS DA CONSTITUIÇÃO DA *HOLDING* IMOBILIÁRIA

Para Lodi (1991), a eficiência e produtividade do bem estar empresarial concentra-se em quem está administrando o negócio. Na criação de uma *holding* deve-se analisar as vantagens e desvantagens que existem para criar a pessoa jurídica.

Pode-se resguardar o interesse de seus acionistas, resguardar o patrimônio familiar perante credores, administrar o investimento do grupo familiar, analisar os benefícios, visto que a *holding* representa um grupo empresarial, conforme explica Lodi (1991).

A criação da *holding* ajuda a administração a controlar diretamente as empresas controladas, além de auxiliar no planejamento tributário das empresas controladas. Para a pessoa física a *holding* representa da melhor forma possível, a distribuição do patrimônio familiar.

Na *holding* pode-se trabalhar com redução de custos e despesas operacionais, visto que, existem serviços comuns a todo o grupo. Com a *holding* imobiliária pode-se centralizar as decisões financeiras e maior facilidade com as negociações para obter empréstimos e financiamentos, explica Mamede e Mamede (2015).

Conforme afirma RYZEWSKI:⁸

[...] o planejamento sucessório elaborado mediante constituição de uma *Holding*, traz vários benefícios na seara familiar, evitando a dilapidação do patrimônio, reduzindo os custos, os litígios e a demora de um processo de inventário que, dependendo do patrimônio, poderá se arrastar por anos perante o Poder Judiciário. Torna-se, então, uma ferramenta extremamente viável e necessária no mundo atual por proporcionar redução na carga tributária, possibilitando, ainda, a sucessão hereditária *inter vivos* sem gastos exorbitantes advindos do processo de inventário.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo teve como principal objetivo conhecer as alternativas e os benefícios advindos da constituição de uma *holding* imobiliária, para que no momento da escolha da forma de tributação, existam alternativas que permitam optar por aquela que gere maior economia tributária ao contribuinte.

Ao longo deste trabalho percebeu-se que a *holding* é a forma mais segura para resguardar o patrimônio familiar, e evitar futuras divisões patrimoniais, facilita a sucessão hereditária especialmente em relação ao trabalhoso e oneroso processo judicial de inventário.

Com a constituição da *holding* imobiliária sendo tributada pelo lucro presumido, estariam desembolsando 11,33% da sua receita em tributos. Já no regime do lucro real a tributação se eleva para 19,10%. Tributando a receita da locação de imóveis como pessoa física a carga tributária é maior, chegando aos 27,50%. A economia tributária gerada pela opção menos onerosa: a do Lucro Presumido é de 16,17%, porém haverá a ocorrência da geração do

⁸Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,as-vantagens-de-uma-holding-familiar,48853.html>>. Acesso em: 04 nov. 2018.

ITBI, conforme já enfatizado no tópico 2.3.2.3, e isso deverá ser levado em conta pois esse custo anulará o ganho tributário no curto prazo.

Apresentaram-se os resultados obtidos nesse trabalho, aos sócios A, B, C e D, com ênfase na importância da *holding* como ferramenta para a redução da carga tributária da pessoa física, reforçando que é extremamente importante manter a sobrevivência do patrimônio conquistado através de muito trabalho, de acordo com suas próprias palavras.

Assim possibilitou identificar a melhor alternativa nesses casos, também ressalva-se a importância de elaborar e analisar continuamente o planejamento tributário de uma organização familiar.

As empresas constituídas sob a forma de *holdings* estão se destacando cada vez mais entre as famílias, trazendo vantagens para a redução da carga tributária da pessoa física, como ficou comprovado, assim como, auxiliando nos problemas da futura sucessão, além da continuidade dos seus negócios.

REFERÊNCIAS

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Resolução número 469**. Disponível em: <https://www.google.com.br/?gws_rd=ssl#q=resolu%C3%A7%C3%A3o+469+do+banco+central>. Acesso em 20 de outubro de 2018.

_____. BRASIL. **Constituição Federal**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.com.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em 21 de outubro de 2018.

_____. BRASIL. **Lei 6.404 de 15 de dezembro de 1976**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6404consol.htm>. Acesso em 20 de outubro de 2018.

_____. BRASIL. **Lei 9.430 de 27/12/1996**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19430.htm>. Acesso em 19 de outubro de 2018.

_____. BRASIL. **Lei Complementar 123, de 14 de dezembro de 2006**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LCP/Lcp_123.htm>. Acesso em 03 de novembro de 2018.

BORNHOLDT, Werner. **Governança nas empresas de controle familiar**. RS, Ed. Edelbra, 2014.

CARVALHOSA, Modesto. **Comentários à lei de sociedades anônimas**. 3. ed. SP: Saraiva, 2009.

COMPARATO, Fábio Konder. **O poder de controle na sociedade anônima**. RJ. Ed. Forense, 2008.

DICIONÁRIO AURÉLIO. Disponível em em: <<https://dicionariodoaurelio.com/>>. Acesso em 02 de novembro de 2018.

FABRETTI, Láudio Camargo. **Contabilidade tributária**. 10.ed., SP, Ed. Atlas, 2006.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Técnicas de pesquisa:** planejamento e execução de pesquisas, amostragem e técnicas de pesquisa, elaboração, análise e interpretação de dados. 7. ed., SP, Atlas, 2012.

Lei Municipal de Nova Prata/RS 3.880/97 – Lei do Município de Nova Prata/RS número 3.880 de 30.12.1997. Disponível em: <<http://www.fiscosoft.com.br/index.php?PID=306257&amigavel=1#ixzz44C7JX7Zr>>. Acesso em 26 de outubro de 2018.

LODI, João Bosco; LODI, Edna Pires. **Holding**. SP: Ed. Pioneira, 1991.

MAMEDE, Eduarda Cotta; MAMEDE Gladston. **Holding familiar e suas vantagens, planejamento jurídico e econômico do patrimônio e da sucessão familiar**. SP, Ed. Atlas, 2015.

NUSDEO, Fábio. **Curso de Economia: introdução ao direito econômico**. 3 ed. SP: Ed. Revista dos Tribunais, 2001.

OLIVEIRA, Djalma de Pinho Rebouças de. **Holding, administração corporativa e unidade estratégia de negócio**. 2 ed. SP, Ed. Atlas, 1999.

PORTAL TRIBUTÁRIO. Disponível em: <<http://www.portaltributario.com.br/>>. Acesso em 13 de setembro de 2018.

RECEITA FEDERAL DO BRASIL. Disponível em: <www.receita.fazenda.gov.br>. Acesso em 22 de outubro de 2018.

RODRIGUES, Aldenir Ortiz. **IRPJ e CSLL: Manual do imposto de renda pessoa jurídica e contribuição social sobre lucro líquido**. 3. ed. SP: IOB, 2009.

RYZEWSKI, Juliano. **As vantagens de uma holding familiar**. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,as-vantagens-de-uma-holding-familiar,48853.html>>. Acesso em 04 de novembro de 2018.

WINNICOTT, Donald Woods. **Holding e interpretação**. 2. ed. SP, 2001.