



10 dúvidas sobre holding patrimonial

- 28/05/2021

Uma holding patrimonial – também conhecida como administradora de bens próprios – é uma empresa criada com o objetivo de administrar os bens próprios da pessoa ou família.

Essa opção é muito utilizada para imóveis que geram renda de aluguel ou são comprados com objetivo de ganho na venda futura.

Constituir uma holding patrimonial pode ser uma boa estratégia para facilitar a gestão dos bens e gerar benefícios fiscais e sucessórios.

Quando bem planejada e implementada, essa opção viabiliza a criação de regras a serem seguidas pelos herdeiros no caso da morte do titular dos bens, além de gerar uma economia tributária considerável.

Porém, antes de decidir por constituir uma holding patrimonial, é necessário avaliar se será vantajoso, considerando questões como: custos, tributação, objetivos do proprietário e se a rentabilidade está de acordo com o mercado.

Pensando nisso, separamos 10 questões comuns dos nossos leitores sobre holding patrimonial. É possível que elas te ajudem a sanar as suas dúvidas também. Confira!

Qual seria aproximadamente o custo para abertura e fechamento de uma holding patrimonial individual? No caso, para venda de um único imóvel, também seria cobrado o ITBI (Impostos de Transmissão de Bens Imóveis) para incorporar o imóvel na holding?

Os valores para abertura e encerramento de empresa (desde que não haja passivos, obviamente) são relativamente baratos, pois tratam-se basicamente de custos de cartórios e de elaboração do contrato social.

Não há como indicar um valor aproximado, pois as taxas variam de Estado para Estado. Além disso, tem todo o trabalho ou não de um terceiro – contador e/ou advogado – que podem encarecer ou baratear o custo.

Já quanto aos impostos, haverá sim incidência de ITBI no ato da transferência da pessoa física para a pessoa jurídica.

Considerando que minha empresa tenha como objeto “prestação de serviços de informática” e eu altere para “compra e venda de imóveis próprios” e “aluguel de imóveis próprios”, caso daqui alguns anos eu venda o imóvel, conseguirei pagar a alíquota de 6%? Ou a Receita irá considerar que eu mudei o objeto apenas para vender os imóveis? Neste caso da holding patrimonial, é preciso que o imóvel esteja no “estoque” para incidir a alíquota de 6% ou pode estar no “imobilizado”?

Inicialmente, para poder se beneficiar da alíquota de 6%, o imóvel precisa, obrigatoriamente, estar classificado como estoque.

Já quanto à alteração da atividade econômica da empresa para o CNAE citado, será possível sim, desde que esta seja agora a atividade econômica principal da empresa.

Nossa recomendação neste caso é que, por já possuir um CNPJ ativo, seja consultado um contador para avaliar se é mais interessante aproveitar o CNPJ atual (analisando os riscos, passivos, etc.) ou se é mais interessante abrir um novo para segregar as operações.

Uma holding patrimonial poderia também ter investimentos em renda fixa, variável e fundos? Seria vantajoso do ponto de vista tributário por causa da compensação dos prejuízos nos diversos segmentos?

Qualquer empresa legalmente constituída, tal como a holding, pode realizar investimentos em ativos financeiros. Entretanto, isso não significa que seja uma alternativa financeiramente viável. Portanto, é preciso notar que há uma diferença entre poder e ser a melhor escolha do ponto de vista financeiro.

Investindo pela holding você perderá algumas vantagens tributárias existentes para investidores pessoa física, o que tornaria mais custoso o investimento.

Outro ponto a se observar é que uma holding não tem como atividade fim/atividade econômica a de investimentos em ativos financeiros, logo, a tributação será de um lucro não operacional e que pode chegar a uma alíquota de até 34% e a compensação de prejuízos não seria possível.

Eu e minhas irmãs montamos uma holding patrimonial. Todos têm filhos. No caso de um de nós falecermos, como ficaria a parte para os filhos?

Com a holding, é possível estabelecer regras sucessórias claras sobre o patrimônio que pertence à administradora de bens, por meio do contrato social da empresa e da ata de sócios. Além disso, é possível que os proprietários doem as cotas da empresa para os filhos, mas permaneçam como administradores,

ou seja, tomando todas decisões isoladamente, sem depender da assinatura dos donatários.

O fato de se tratar de cotas facilita bastante na distribuição dos valores na hora da [sucessão](#). Além disso, a sucessão pode ser feita ao longo da vida, já pagando o ITCMD.

Em caso de falecimento de um dos sócios, o que vai para inventário são as cotas da empresa e não os bens e os imóveis em si, como seria no caso da pessoa física.

Veja também: 10 dúvidas sobre doação, partilha e sucessão

Por que a alíquota de venda de um imóvel por uma holding patrimonial é só de 6,70%? Como é a composição desse valor?

A alíquota de 6,7% sobre o valor de venda será aplicada quando a administradora de bens tiver em seu objeto social a atividade de compra e venda de imóveis próprios. A alíquota final é composta por:

- Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ: 1,2%
- Adicional do Imposto de Renda – AIR: 0,8%
- Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL: 1,08%
- Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – Cofins: 3%
- Programa de Integração Social – PIS: 0,65%

Tenho um imóvel na pessoa física e pretendo montar uma holding de compra e venda. Posso incorporar este imóvel sem pagar ITBI pelo valor adquirido e posteriormente vender?

Na incorporação de um imóvel em uma administradora de bens próprios, é obrigatório o recolhimento do ITBI. Há algumas pequenas exceções que devem ser analisadas localmente, visto que a competência do ITBI é municipal e a prefeitura do município no qual o imóvel está sediado é que determinará as regras para fornecimento da isenção.

Todavia, optando pela isenção do ITBI, você não poderá vender o imóvel por um prazo mínimo de três anos, a risco de, caso o fizer, ser punido com multa mais o valor do ITBI. Portanto, antes de realizar tal operação, é primordial consultar a prefeitura local e estar ciente de todas as obrigações que deverão ser cumpridas para ter benefício da isenção.

Uma holding patrimonial vale para todo Brasil? Um advogado pode organizar ou é melhor um contador? Serei sócio investidor em algumas empresas, posso incluí-las na holding?

Assim como qualquer outra empresa, uma administradora de bens próprios pode ter sua atuação em âmbito nacional, observando-se sempre as legislações de cada localidade de atuação.

Quanto a constituição de uma administradora de bens próprio, tanto um contador quanto um advogado possuem capacidade técnica para esse ato, entretanto, o contador é o profissional que, no decorrer da atividade da empresa, deverá lhe assessorar, visto que a empresa precisa cumprir com todas as obrigações contábeis, apurações e informes. Logo, para constituir e para manter a administradora de bens próprios são cenários diferentes.

Quanto a inclusão de investimentos em outras empresas, deve-se atentar que esta é uma atividade econômica diferente da administradora de bens próprios, mas que poderá ser incluída no mesmo CNPJ, ou seja, mesma empresa.

Por exemplo: uma mesma empresa que presta serviço estético e também vende cosméticos. Nesse caso as atividades são diferentes – serviço / comércio – e possuem tributações e leis diferentes, mas podem ser executadas pela mesma empresa/CNPJ.

Estou recebendo um terreno de herança e pretendo colocá-lo à venda. Seria interessante criar uma holding para pagar menos imposto sobre a venda?

A montagem de uma holding patrimonial merece muito estudo, pois nem sempre gera os benefícios tributários esperados. Além disso, deve estar alinhada com os objetivos dos seus sócios. Por isso, antes de tomar uma decisão, é importante consultar um planejador financeiro, pois ele poderá ajudar a avaliar as melhores opções.

Suponhamos que uma holding venda um imóvel por R\$200.000,00. Quais os impostos que devem ser tributados?

Os impostos serão PIS e COFINS, que serão pagos no mês subsequente ao da venda e IRPJ/CSLL, que serão pagos no vencimento do último dia do mês subsequente ao encerramento do trimestre.

Posso colocar um menor como sócio da holding, já fazendo o planejamento sucessório? Na hora em que for vender algum imóvel, o menor terá que pedir autorização judicial?

É permitido sim que um menor seja sócio de uma holding, porém, junto deverá ser designado um tutor responsável para cuidar das questões legais associadas à empresa.

Na parte de venda de um imóvel, há instrumentos para que o menor (no caso, seu representante) possa assinar ou autorizar a venda. Para isso, no contrato social, deverá constar que um dos sócios (o sócio administrador) tem direito de assinar pela

empresa unilateralmente, logo, ele poderá decidir integralmente pela venda de um imóvel.

Neste caso, um ponto de atenção são as regras de governança, pois uma vez designado o poder de assinar unilateralmente, o sócio administrador poderá tomar toda e qualquer decisão sozinho.

<https://www.parmais.com.br/blog/holding-patrimonial/>