



Venda de imóveis da **Holding**

Esquematizada

Prof. Marcio Carvalho de Sá



1 Reduzir o Capital Social

Restrição: apenas àquele que integralizou

Vale mais a pena? **Depende!**

Cenário	A	B
Valor que o imóvel entrou na empresa	R\$ 300.000	R\$ 1.200.000
Valor que será feita a venda	R\$ 1.000.000	R\$ 1.000.000
Ganho de Capital	R\$ 700.000	R\$ 0,00
Imposto de Renda	R\$ 105.000	R\$ 0,00



Vender o imóvel diretamente pela Célula Ccofre

Classificação Contábil:
Propriedades para Investimentos

Impacto tributário:
IR (15% + 10%) + CSLL (9%) = 34%

▶ Isso é ruim? **Depende!**

Cenário	A	B
Valor do imóvel no balanço patrimonial	R\$ 300.000	R\$ 1.200.000
Valor que será feita a venda	R\$ 1.000.000	R\$ 1.000.000
Ganho de Capital	R\$ 700.000	R\$ 0,00
IR + CSLL	R\$ 238.000	R\$ 0,00

Observações:

No Cenário A custa R\$ 133.000 a mais que a Opção 1.

No Cenário B, não compensa a redução de capital, se a venda pela empresa tem a mesma performance.

3

Mudar classificação para vender

Classificação Contábil:
Propriedades para Investimentos.

Nova Classificação: Estoque
Impacto tributário: 5,93%

IR: 15% s 8% = 1,2%

CSLL: 9% s 12% = 1,08%

PIS: 0,65%

COFINS: 3%

▶ Isso é bom? **Depende!**

Cenário	A	B
Valor do imóvel no balanço patrimonial	R\$ 300.000	R\$ 1.200.000
Valor que será feita a venda	R\$ 1.000.000	R\$ 1.000.000
Ganho de Capital	Não se aplica	Não se aplica
IR + CSLL + PIS + COFINS	R\$ 59.300	R\$ 59.300

Observações:

No Cenário A custa R\$ 73.700 a menos que a Opção 1.

No Cenário B custa R\$ 59.300 a mais que as Opções 1 e 2.

Problemas:

1) Se obteve imunidade do ITBI, somente após realizar essa operação após 3 anos.

2) Esta mudança de classificação contábil para vender ainda é polêmica perante a Receita Federal e só deve ser utilizada mediante prévia consulta à RFB.



4

Cisão da Empresa

Empresa nova já com o imóvel classificado no estoque
Não tem imunidade de ITBI na operação.

Impacto tributário: 8,93%

IR: 15% s 8% = 1,2%

CSLL: 9% s 12% = 1,08%

PIS: 0,65%

COFINS: 3%

IPTU: 3%

▶ Isso é bom? **Depende!**

Cenário	A	B
Valor do imóvel no balanço patrimonial	R\$ 300.000	R\$ 1.200.000
Valor que será feita a venda	R\$ 1.000.000	R\$ 1.000.000
Ganho de Capital	Não se aplica	Não se aplica
IR + CSLL + PIS + COFINS + IPTU	R\$ 89.300	R\$ 89.300

Observações:

No Cenário A custa R\$ 43.700 a menos que a Opção 1.

No Cenário B custa R\$ 89.300 a mais que as Opções 1 e 2.

Conclusões:

Qual a melhor forma? Depende...

Depende do momento da venda, da lei da época em que ela for feita e dos entendimentos da Receita Federal nesta época.
mediante prévia consulta à RFB.

CURSO ONLINE DE

HOLDING FAMILIAR

