



**CONGRESSO  
INTERNACIONAL  
FDRP-USP e INPET  
REFORMA TRIBUTÁRIA**

**Desafios das holdings patrimoniais na reforma tributária**

**Palestrante:** Henrique Nimer Chamas



UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO  
FACULDADE DE DIREITO  
DE RIBEIRÃO PRETO

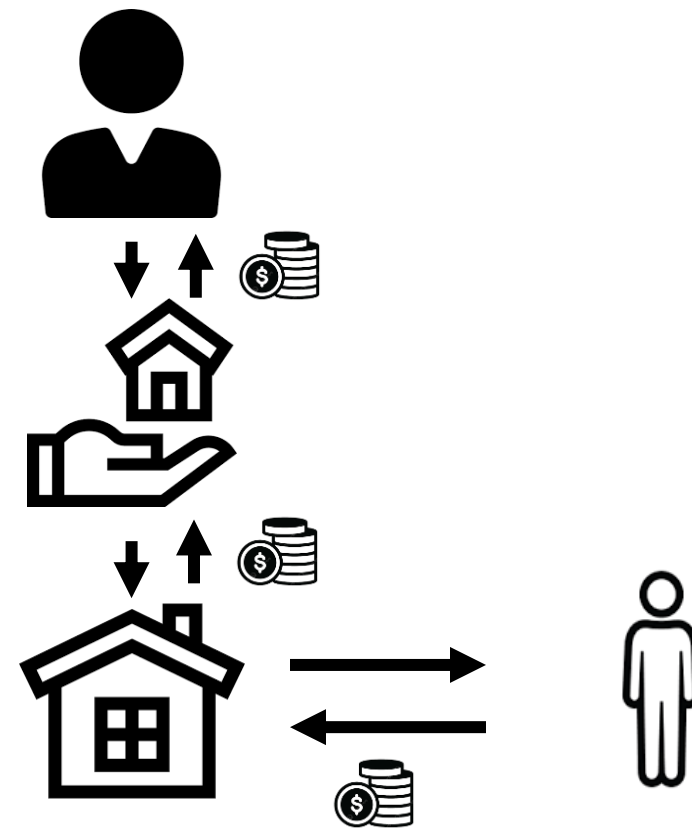
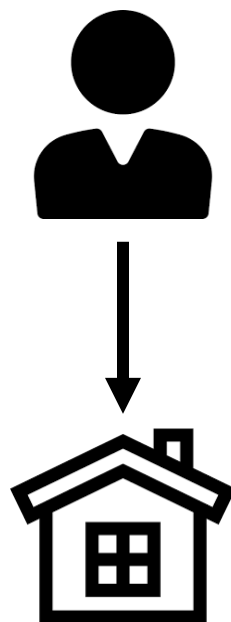


# Operações com bens imóveis no sistema atual

- **Holding**

- “to hold” (segurar, controlar – art. 2º, §3º Lei 6.404/1976)

- *Holding pura*
- *Holding mista*
- *Holding patrimonial*



# Operações com bens imóveis no sistema atual

---

- Premissas (hoje)
  - Tratamento fiscal das operações com bens imóveis
    - **Compra e venda**
      - Loteamento, incorporação, construção civil em nome próprio
    - **Serviços**
      - Construção civil (empreitada, por administração)
    - **Sui generis**
      - **Locação e arrendamento**

# Operações com bens imóveis no sistema atual

---

- Hoje a locação sofre a seguinte tributação:
  - **ISS (consumo) – Súmula Vinculante nº 31**
    - “É inconstitucional a incidência do imposto sobre serviços de qualquer natureza - ISS sobre operações de locação de bens móveis”.
  - **Pessoa física - IRPF**
    - Tabela progressiva até 27,5% - carnê-leão
  - **Pessoa Jurídica**
    - IRPJ/CSLL/PIS/Cofins (Presumido) – até 10,88% + 3,65% = **14,53%**
    - IRPJ/CSLL/PIS/Cofins (Real) – até 34% sobre o LL + 9,25% (- créditos)

# Operações com bens imóveis após a RT

---

- EC nº 132/2023 (art. 156-A)
  - incidirá sobre operações com bens materiais ou imateriais, inclusive direitos, ou com serviços
  - §6º - Lei complementar disporá sobre regimes específicos de tributação para “operações com bens imóveis”
- LC 214/2025 (Art. 3º, I)
  - Incidirá sobre “bens todas e quaisquer [operações] que envolvam bens móveis ou imóveis, materiais ou imateriais, inclusive direitos”

# Operações com bens imóveis após a RT

---

- Considerações sobre a reforma
  - Incidência ampla
  - Regimes específicos para tratar das disparidades econômicas de atividades ou sujeitos
    - Ex. nas operações com bens imóveis
      - redutores de alíquota, valores de referência, redutores da BC (ajuste ou social) e creditamento.
  - **Pessoa física contribuinte e Pessoa Jurídica**
    - **Alíquota reduzida a 30% para locação, cessão onerosa e arrendamento**
      - $26,5\% \times 30\% = 7,95\%$  - créditos

# Operações com bens imóveis após a RT

---

- Contribuinte
  - Antes – PF e PJ não incidia ISS
  - RT – “contribuintes” (PJ e PF) e “não-contribuintes”

# Operações com bens imóveis após a RT

- Contribuinte PF

PESSOA FÍSICA	LOCAÇÃO, CESSÃO ONEROSA E ARRENDAMENTO
ANO ANTERIOR	RECEITA > 240 MIL  *atualização IPCA
ANO VIGENTE	RECEITA > 288 MIL  *atualização IPCA

# Operações com bens imóveis após a RT

PROPRIETÁRIO - TRIBUTAÇÃO		
	Cenário Atual	Pós-Reforma
<b>PJ – Lucro Real</b>	Pis/Cofins <b>9,25% (-créditos)</b> + IRPJ/CSLL de até 34% sobre o LL	IBS/CBS <b>7,95% (-créditos)</b> + IRPJ/CSLL de até 34% sobre o LL
<b>PJ – Lucro Presumido</b>	PIS/Cofins <b>3,65%</b> + IRPJ/CSLL de até 10,88%*	IBS/CBS <b>7,95% (-créditos)</b> + IRPJ/CSLL de até 10,88%*
<b>PF (contribuinte)</b>	IRPF de até 27,5%	IBS/CBS <b>7,95% (-créditos)</b> + IRPF de até 27,5%
<b>PF (não-contribuinte)</b>	IRPF de até 27,5%	IRPF de até 27,5%

# Operações com bens imóveis após a RT

INQUILINO - CREDITAMENTO		
	Cenário Atual	Pós-Reforma
<b>PJ – Lucro Real</b>	9,25% (PIS/Cofins)	7,95% (IBS/CBS)* pg
<b>PJ – Lucro Presumido</b>	Não há créditos de PIS/Cofins	7,95% (IBS/CBS)* pg
<b>PF (contribuinte)</b>	Não há créditos	7,95% (IBS/CBS)* pg, se locador contribuinte
<b>PF (não-contribuinte)</b>	N/A	Não há crédito



# Operações com bens imóveis após a RT

---

- Desafios
  - Baixo potencial de crédito (despesas) nas *holdings patrimoniais*
  - É válido, ou não, constituir *holding*
    - Receitas de aluguel > 20k/mês = provável viabilidade de constituição de holding
    - Receitas de aluguel < 20k/mês = **DEPENDE do IRPF e da carga + custos da PJ**
  - Precificação das locações no cenário da RT
    - ROA – retorno sobre o ativo – análise mercadológica
      - Locação residencial ROA = 0,5% a.m.
      - Locação comercial ROA = até 0,6% a 1% a.m. (contrato normal, BTS etc.)
      - FII – DY de 0,6% a.m. a 1% a.m.

# Operações com bens imóveis após a RT

---

- Desafios
  - Atividade econômica viável?
    - SELIC 15% a.a.
    - Pouca liquidez vs. Equity (construção de patrimônio)
    - Depreciação vs. Proteção contra Inflação
    - Previsibilidade de custos e renda passiva
    - Oportunidade



**CONGRESSO  
INTERNACIONAL  
FDRP-USP e INPET**  
REFORMA TRIBUTÁRIA

**OBRIGADO!**

@henriquechamas

@institutoinpet