

SOCIEDADE ADMINISTRADORA DE ATIVOS — “HOLDING”.

UMA SOLUÇÃO EFICAZ DE ADMINISTRAÇÃO DE PATRIMÔNIO FAMILIAR, ECONOMIA TRIBUTÁRIA E PLANEJAMENTO SUCESSÓRIO.



Por Dr. Cláudio Cru
Advogado inscrito na OAB/SP sob nº 51.200
Sócio do Escritório Cláudio Cru Advogados

Fato antes somente presenciado junto aos grandes detentores de fortunas, com capacitadas assessorias jurídicas e expertos planejadores, as Holdings hoje têm sido objeto de acesso por uma camada de empreendedores de médio porte.

Essa forte tendência, que já se faz sentir, visa a princípio buscar uma economia tributária e, como segunda meta, facilitar a sucessão patrimonial das pessoas físicas detentoras de patrimônios que representam cerca de 90% de seus ativos.

Em ambos os casos se obtém, além da facilitação dos controles de seus ativos e economia tributária direta, também uma economia de investimento (ITCMD e Custas judiciais), quando da sucessão dos principais titulares do capital social desta modalidade de sociedade. Isto vem sendo sentido pelos especialistas no direito de empresas; em matéria tributária e por aqueles que atuam no direito de família, especialmente em sucessões “causa mortis”.

O que ainda se torna um entrave no incremento dessas sociedades são os investimentos necessários a sua constituição, pois, incidirão na sua constituição além dos gastos ordinários (taxas e emolumentos) mais impostos não comuns à constituição e legalização de uma sociedade empresária ou simples que não tem por atividade a administração de imóveis exclusivamente.

Esse investimento, considerado atípico na constituição de uma sociedade é o ITBI, que incide quando da conferência de Bens imóveis constantes do patrimônio de uma pessoa física para a integralização do capital por ele subscrito na sociedade Holding. Assim, essa transmissão implica no pagamento do ITBI a razão de 2%, na capital de São Paulo, sobre o valor venal do mesmo imóvel vertido à sociedade em constituição.

O fato se agrava na medida em que este valor venal se submete ainda a uma correção, que poderá elevá-lo em até 50%. Este custo visto de maneira imediata desmotiva as pessoas físicas que querem constituir uma Holding pela transferência a essa sociedade de seu patrimônio individual.

Entretanto, numa visão mediata poderá ser constatado que tal investimento compensa: em face da economia tributária; da facilitação na sucessão “causa mortis”; na economia que será obtida com os impostos e outros custos incidentes sobre o Inventário desta mesma pessoa física (ITCMD e custas judiciais).

Um terceiro fator positivo é a proteção dos bens imóveis contra constrangimentos decorrentes de ações judiciais contra uma pessoa física, que se tornou sócio de uma Holding.

Os bens imóveis nessa situação não poderão ser gravados, podendo a sociedade dele livre dispor, muito menos seus frutos ou rendimentos. Nesse caso, no máximo o credor poderá gravar as quotas de capital social que o sócio, pessoa física, venha deter na sociedade Holding, porém sem ingerência social.

Ao par destas considerações preliminares, podemos conhecer de forma sumária os fundamentos de uma sociedade administradora de ativos.

II - TIPO DE SOCIEDADE

Deverá ser uma sociedade empresária, pois vive e opera independente da presença de seus sócios, somente por força de seu acervo e sua finalidade (Administração, locação e ou compra e venda de imóveis próprios). Pela tradição do povo brasileiro, adotou-se para estas sociedades o tipo limitada, cuja administração burocrática é mais fácil e de baixo custo. Mas isto é só uma preferência hoje vista, nada impedindo que esta sociedade possa revestir-se de outro tipo de constituição, como, por exemplo, uma sociedade por ações, etc.

III - CAPITAL SOCIAL

Basicamente constituído por Bens móveis e imóveis, que antes faziam parte do patrimônio individual de seus sócios e que foram conferidos à sociedade Holding.

IV - OBJETIVO SOCIAL

A sociedade que tem como elemento a exploração de atividades imobiliárias e se prestará, por conta própria, no exercício empresarial de seus fins, a administração de imóveis próprios, compreendendo a gestão de bens imobiliários por conta-própria, incluindo a locação, bem como a compra e venda de imóveis; podendo ainda ser sócia ou acionista de outras sociedades.

V - ASPECTOS CONTÁBEIS

Como a maioria das sociedades imobiliárias, traz em seu objetivo social uma atividade operacional mista, cujos aspectos tributários são adequados a uma ou outra atividade exercida.

A legislação pressupõe que não basta a prática de atividades sem a identificação de seus elementos, para efeito de se atribuir a tributação adequada, o que significa que as atividades de locação ou arrendamento estão diretamente ligadas a elementos ativos da sociedade (bens imóveis contabilizados no ativo social).

Por outro lado as atividades de venda, compra para incorporação e posterior venda e outras que demandam movimentação de imóveis somente podem ser desenvolvidas sobre elementos circulantes, ou seja, imóveis que façam parte do realizável da sociedade.

Assim, a fixação desta tributação somente poderá ocorrer quando a operação de venda visar um imóvel contabilizado no estoque de imóveis da sociedade.

Não poderá haver exploração das duas atividades se não estiverem atreladas as identificações acima referidas. Se isto ocorrer, a incidência tributária se desnatura e passa a ser tratada como incidência sobre atividades não operacionais, o que onera a carga tributária.

Tanto a legislação comercial como a tributária estabelecem que os bens imobiliários estejam contabilizados exatamente como definidos anteriormente. No ativo — se estes bens se destinarem ao uso próprio ou para locação e/ou arrendamento; no Realizável — em estoques, se estes imóveis se destinarem a comercialização “latu senso”.

Dadas estas considerações, informamos abaixo sua tributação para cada caso, considerando estar esta modalidade de sociedade na opção pelo Lucro Presumido, para fins de pagamento do IRPJ e CSL, gerados no decorrer de suas atividades.

VI - ASPECTOS TRIBUTÁRIOS

Estamos tratando de uma sociedade imobiliária, que possui Imóveis para locação e que também poderá comercializar Imóveis. Em face disso, deveremos observar quanto a sua tributação o seguinte:

TRIBUTAÇÃO PELO LUCRO PRESUMIDO:

I - Imóveis no Realizável, em estoque:			
Atividade: Venda e outras operações onerosas			
Tributo	Base de cálculo	Aliquota	Custo tributário final
IRPJ	8% do faturamento	15%	1,20%
CSL	12% do faturamento	9%	1,08%
PIS	100% do faturamento	0,65%	0,65%
COFINS	100% do faturamento	3,00%	3,00%
TOTAL			5,93%

II - Imóveis no ativo social imobilizados			
Atividade: Locação e ou arrendamento de imóveis			
Tributo	Base de cálculo	Aliquota	Custo tributário final
IRPJ	32% do faturamento	15%	4,80%
CSLL	32% do faturamento	9%	2,88%
PIS	100% do faturamento	0,65%	0,65%
COFINS	100% do faturamento	3,00%	3,00%
TOTAL			11,33%

Caso venha esta sociedade praticar uma atividade não operacional, como:

a) **A VENDA DO IMÓVEL DO ATIVO**, antes usado para recebimento de aluguéis: Apura-se o ganho de capital a Aliquota de 15% (IRPJ) e 9% (CSL), incidindo direto sobre o Ganho de Capital apurado. Neste caso não haverá incidência do PIS e COFINS.

b) **A LOCAÇÃO DE IMÓVEL DO REALIZÁVEL — ESTOQUE**: Apura-se a incidência tributária aplicando-se a alíquota de 15% (IRPJ) e 9% (CSL), incidindo sobre o rendimento do aluguel recebido no mês. Além disso, incidirá ainda o PIS a razão de 0,65% e a COFINS a razão de 3,00% sobre esse mesmo rendimento de aluguel. Observem que as diferenças de incidência tributária são significativas se vendermos um imóvel do ATIVO ou se alugarmos um imóvel do ESTOQUE. Portanto desaconselhamos estas operações.

Em se tratando da Legislação Comercial e da Legislação Tributária, devemos observar, sempre, o Princípio da Continuidade. Este princípio nos obriga a respeitar um prazo de permanência mínimo para remetemos um bem imóvel do Ativo para o Realizável - estoques e vice-versa, sem nos esquecermos de tirar-lhe a função primitiva. Ou seja, não basta transferir contabilmente um Imóvel do Ativo Imobilizado para a Conta de Estoques, faz-se necessário também, suprimirmos sua função social, assim este imóvel não poderá gerar mais rendimentos de aluguel.

A legislação tributária, em face de vários julgados no Conselho de Contribuintes e em Instâncias judiciais federais, tem entendido haver fraude por parte do contribuinte que, para reduzir a incidência tributária, migra o imóvel objeto da operação de um lado para o outro, mediante simples lançamento contábil, sem as cautelas acima. Portanto, cuidado com esta prática.

Também não é salutar e nem caberia ter estas duas atividades sociais sem que os imóveis (elementos da atividade) estejam regularmente contabilizados na sociedade, em títulos e contas próprias, como abordadas acima. ■