



## Lei de incentivo ao turismo beneficia setor imobiliário

Em 23 de junho de 2008 foi editada a Lei 11.727/08 que dispõe sobre medidas tributárias destinadas a estimular os investimentos e a modernização do setor de turismo e a reforçar o sistema de proteção tarifária brasileiro. Tal norma é resultado da conversão da Medida Provisória 413, de 03 de janeiro de 2008.

A referida lei traz alguns benefícios para as holdings, sobretudo as do ramo imobiliário. A partir do ano de 2009, essas holdings poderão descontar da base de cálculo do IR e da CSLL, os investimentos efetuados em suas controladas efetivados por meio de financiamentos.

*Art. 31. A pessoa jurídica que tenha por objeto exclusivamente a gestão de participações societárias (holding) poderá diferir o reconhecimento das despesas com juros e encargos financeiros pagos ou incorridos relativos a empréstimos contraídos para financiamento de investimentos em sociedades controladas.*

§ 1º A despesa de que trata o caput deste artigo constituirá adição ao lucro líquido para fins de determinação do lucro real e da base de cálculo da contribuição social sobre o lucro líquido e será controlada em livro fiscal de apuração do lucro real.

§ 2º As despesas financeiras de que trata este artigo devem ser contabilizadas individualizadamente por controlada, de modo a permitir a identificação e verificação em separado dos valores diferidos por investimento.

§ 3º O valor registrado na forma do § 2º deste artigo integrará o custo do investimento para efeito de apuração de ganho ou perda de capital na alienação ou liquidação do investimento.

Como se pode ver, as despesas com juros e encargos financeiros obtidos por meio de empréstimos poderão ser diferidos, ou seja, usados futuramente pela própria holding.

O dispositivo supra é bastante claro quanto ao momento para utilização dos créditos que é a alienação ou liquidação da participação e registro de ganho de capital, quando poderá ser deduzido todo encargo financeiro do imposto ainda a ser pago sobre o ganho de capital.

O contribuinte deve adotar medidas de precaução para que não perca o benefício fiscal previsto na Lei 11.727/08. Existem situações em que o benefício se perderia, ou simplesmente não beneficiaria a holding, como por exemplo, nos casos em que não haja previsão de venda da controlada, empresa operacional, que irá receber os recursos. Frise-se que tal risco somente ocorrerá se a controlada recolher Imposto de Renda com base no lucro presumido por não haver possibilidade de abatimento.

A aplicabilidade de tal situação ao Setor Imobiliário se explica porque normalmente as holdings do setor, criam empresas operacionais somente para alguns, ou, um único empreendimento, sendo alienadas *a posteriori*.

Enfim, o benefício trazido pela legislação em tela, não aproveita somente o Setor Imobiliário, sendo



beneficiária qualquer holding, desde que se tenha um correto planejamento tributário e adoção de medidas adequadas.

**Date Created**

04/08/2008