

Theo Salema: ITBI e capital social com imóveis

Como forma de proteção patrimonial e planejamento sucessório, muitas famílias brasileiras têm recorrido às sociedades patrimoniais, que se popularizaram pelo nome de "*holdings*", acreditando nas vantagens que oferecem.



De fato, a constituição de pessoa jurídica para abrigar bens da

família pode ser uma alternativa vantajosa, possibilitando ganhos tributários, em alguns casos, e a organização da sucessão patrimonial e empresarial. Contudo, nem sempre a utilização desse instrumento societário dá-se sem percalços, ainda mais quando tratamos dos custos tributários envolvidos na alocação ou integralização de bens imóveis no capital social das *holdings* [\[1\]](#).

A transferência de patrimônio imobiliário para o a pessoa jurídica ocorre, geralmente, sob a forma de integralização do capital social [\[2\]](#) com imóveis. Em tese, tal operação, que é onerosa, deveria atrair a incidência de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, previsto na Constituição no artigo 156, inciso II [\[3\]](#). Todavia, o mesmo permissivo constitucional, no §2º, garantiu a imunidade para a transmissão de bens imóveis ao patrimônio da pessoa jurídica.

A extensão dessa imunidade, longe de ser tema pacífico, sempre foi objeto de discussão judicial e administrativa entre os contribuintes e os Fiscos Municipais, gerando enorme segurança jurídica. Até que o Supremo Tribunal Federal, guardião e intérprete da Constituição da República, julgou o Recurso Extraordinário 796.376, movido por Lusframa Participações Societárias Ltda contra o município de São João Batista.

Nesse julgamento, cuja relatoria foi do ministro Alexandre de Moraes, definiu-se o entendimento de que a imunidade, garantida no dispositivo constitucional, abarcaria a integralização de capital social com imóveis. Tal tese, benéfica para os contribuintes, estranhamente foi firmada em recurso em que um contribuinte foi vencido, porém, por não conseguir a extensão do dispositivo imunizante para reserva de capital, o que é outra discussão.

Equivocadamente os Fiscos municipais têm interpretado o referido julgamento no seguinte sentido: deve-se imunizar o capital integralizado, até o limite do valor histórico do bem; o que lhe ultrapassar, referente à diferença entre o valor venal e o valor histórico, deve-se tributar. Tal entendimento fere expressamente a autonomia da vontade e o artigo 23 da Lei 9.249/1995, que faculta ao contribuinte



integralizar imóveis nas pessoas jurídicas com o valor histórico da declaração de ajuste anual ou com o valor venal [4].

Assim, inevitavelmente, o contribuinte tem que se valer de medidas judiciais para fazer valer seu direito à imunidade junto às prefeituras e órgãos de registro de imóveis, sendo praticamente uma etapa obrigatória na organização patrimonial.

Em que pese as dificuldades apresentadas, a constituição de pessoas jurídicas com patrimônio imobiliário ainda é vantajosa e recomendável, em alguns casos [5], não só pela possibilidade de cancelamento judicial dos lançamentos fiscais atribuídos pelas prefeituras [6], mas pela economia tributária [7], pela proteção lícita do patrimônio familiar contra riscos de atividades operacionais e pela melhor administração dos ativos e passivos.

Um planejamento patrimonial bem-feito, além de ser um grande benefício para as famílias, garante a estabilidade e continuidade de empreendimentos familiares que geram renda e emprego [8]. O processo é possível e deve ser feito sempre acompanhado por profissionais capacitados e com visão abrangente.

[1] Tal nomenclatura, do ponto de vista societário-contábil, é "atécnica", tendo em vista que *holding* se trata de sociedade cujo objeto é a aquisição do controle societário de outras companhias, o que, nem sempre, é o caso. O termo mais correto seria "sociedade de participações" ou "sociedade patrimonial".

[2] Para entender mais sobre o que é "integralização de capital social", ver artigo de minha autoria: <https://www.conjur.com.br/2022-mai-18/theo-salema-integralizacao-capital-social-cripto>

[3] Art. 156. Compete aos municípios instituir impostos sobre:

I – propriedade predial e territorial urbana;

II – transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

[4] "Art. 23. As pessoas físicas poderão transferir a pessoas jurídicas, a título de integralização de capital, bens e direitos pelo valor constante da respectiva declaração de bens ou pelo valor de mercado."

[5] Não se deve presumir, de maneira equivocada, que a regra valha para todas as famílias, devendo-se atentar para as características patrimoniais e afetivas da entidade familiar.

[7] O custo tributário global sobre aluguéis em pessoa jurídica pode chegar à alíquota de 11,33%. Na pessoa física esse custo pode chegar a 27,5%,



[8] De acordo com IBGE, 90% das empresas no Brasil possuem perfil familiar.