



ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS: AS VANTAGENS NA TRIBUTAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA.

Cássio Henrique de Freitas
Juliana Oliveira da Silva
Laís Miras Silva
Maria Paula Cintra Taveira¹

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Ana Cristina Ghedini Carvalho

Resumo: A empresa administradora de bens próprios é um segmento utilizado com a finalidade de gerar benefícios fiscais e economia na carga tributária de forma lícita. O objetivo deste estudo é verificar se esse segmento de atividade, quando exercida em forma de pessoa jurídica, pode proporcionar a redução de tributos se comparada quando exercida como pessoa física, demonstrando se é viável a escolha do regime para fins de planejamento tributário. Ademais, a administradora de bens também vem sendo utilizada como forma de garantir maior facilidade na sucessão patrimonial familiar. Serve também como ferramenta para difundir sobre esse ramo de atividade para o profissional da área contábil, na medida em que são abordados os principais tópicos de uma administradora de bens próprios, dando uma visão global sobre o tema com direcionamento na importância do planejamento tributário. Diante desse contexto, foi realizada uma pesquisa bibliográfica, assim como um estudo de caso, com a finalidade de examinar a incidência de tributos. Para tanto, adotou-se como referencial teórico a legislação brasileira e a posição de autores como Maria B. Dias, Silvio Ap. Crepaldi, Fabio P. Silva e Alexandre A. Rossi para, também, embasar a realização de um estudo de caso junto a uma empresa da cidade de Franca-Sp com a análise de documentos cedidos pela empresa.

Palavra-chave: Administradora de bens; Patrimônio; Economia na Carga Tributária; Planejamento tributário.

1 Introdução

Tem aumentado, nos últimos tempos, a constituição de empresa cujo objeto é a administração de bens próprios e a participação societária em outras empresas (holdings), tornando-se comum, seja para fins de planejamento tributário, para menor incidência de tributos ou, ainda, para planejamento sucessório.

A administradora de bens próprios é a empresa que tem por objeto administrar bens próprios e participar no capital de outras sociedades, sendo capaz

¹ Alunos regularmente matriculados no 8º semestre do Curso de Ciências Contábeis – 2018 – noturno – do *Uni-Facef Centro Universitário Municipal de Franca*.



de controlar as atividades e patrimônio por meio de uma única sociedade. É habitual a criação da administradora de bens próprios que desenvolva atividades pertinentes à compra, venda e aluguel de imóveis.

Diante desse contexto, a pesquisa tem por objetivo verificar se a administração de bens próprios, compra e venda de imóveis, quando exercida enquanto pessoa jurídica, pode proporcionar a redução de tributos se comparado com o exercício da mesma atividade pela pessoa física.

Justifica-se a realização dessa pesquisa, pois o conhecimento dos efeitos tributários e a escolha daquele regime que enseja a menor incidência de tributos, de forma lícita, pode impactar positivamente o resultado das empresas. Diante desses aspectos, foi realizada uma pesquisa bibliográfica, bem como estudo de caso em uma empresa situada na cidade de Franca-SP, com objetivo analisar a incidência de tributos.

Na primeira seção, foi abordado sobre o conceito da administradora de bens, os aspectos teóricos e o enquadramento de uma empresa com o objeto de administrar seus bens próprios, indagando-se também os tipos societários que podem ser adotados para constituição da empresa com essa finalidade.

Quanto à segunda seção, discutiu-se sobre o Imposto de Renda de Pessoa Física (IRPF) e sua tributação relacionada com a administração de bens.

Já na terceira seção foram abordados os regimes de tributação do Lucro Real e Lucro Presumido para evidenciar características de cada regime.

Por fim, foi realizado um estudo de caso em uma empresa situada na cidade de Franca-SP, com a apuração dos tributos conforme os regimes tributários que podem ser atribuídos na administradora de bens próprios, fazendo-se um comparativo com a tributação de pessoa física.

2 Administradora de bens próprios

A empresa administradora de bens próprios, também conhecida como holding patrimonial, é utilizada não apenas como forma de facilitar a gestão dos



bens próprios mas, sobretudo, para garantir a incidência menor de tributos e, ainda, facilitar a sucessão hereditária de bens e perpetuar o patrimônio pessoal.

Caracteriza-se como uma pessoa jurídica que, em seu contrato social, tem como objeto o loteamento, compra, venda e locação de imóveis próprios, residenciais e não residenciais. Dessa forma, a sociedade possui códigos específicos de atividade econômica, relacionados à sua atividade de administração dos próprios bens.

No tocante ao planejamento sucessório, ponto importante a se destacar como motivo para a constituição de uma administradora de bens, de acordo com Dias (2013, p. 38) o planejamento sucessório corresponde à adoção de uma série de providências visando preservar a autonomia da vontade e prevenir conflitos futuros.

De acordo com Rossi e Silva (2015, p. 15), embora o país tenha passado por momentos de relativa estabilidade, não é incomum os empresários se depararem com um horizonte de incertezas: inflação próxima do teto da meta, juros altos e câmbio instável. Perante um ambiente econômico desfavorável, o empresário encontra uma legislação trabalhista e um sistema tributário que dificulta a manutenção e a continuidade de sua empresa e, através de tantas incertezas surge o receio de que os débitos relativos à empresa acarretem em penhoras de bens particulares de seus sócios. Consequentemente, surge à necessidade de proteger seus bens, que pode ocorrer justamente com a constituição de uma pessoa jurídica que tem o seu capital integralizado pela conferência de bens imóveis por parte dos seus sócios.

A Lei das Sociedades Anônimas nº 6.404/1976, em seu artigo 2º, parágrafo terceiro, disciplina a figura da holding pura, entendida como sendo a companhia que tem por objeto a participação no capital de outras sociedades ou, ainda, para beneficiar-se de incentivos fiscais. No caso da sociedade tratada na referida Lei, a atividade consistirá na gestão de participações societárias.

A administradora de bens próprios pode ser constituída como uma Sociedade por Quotas de Responsabilidade Limitada (LTDA), uma Sociedade



Anônima (S.A) ou uma Empresa Individual de Responsabilidade Limitada (EIRELI), como será apresentado na seção a seguir.

2.1 A escolha dos tipos jurídicos para constituição administradora de bens

No Brasil, a legislação empresarial sofre alterações constantes no procedimento de constituição de empresas e, todo esse caminho burocrático depende de qual tipo jurídico será escolhido.

Como já exposto, a administradora de bens próprios corresponde a um ramo de atividade econômica, de natureza empresarial, exercida através de uma pessoa jurídica, que pode ser constituída sob a forma de EIRELI ou de sociedade, nesse caso, sociedade por quotas de responsabilidade limitada ou sociedade anônima (por ações).

A atividade de administração de bens próprios, conforme tratado no artigo 966 da Lei nº 10.406/2002 corresponde a uma atividade empresarial, tendo por objeto o exercício de uma atividade econômica organizada para produção ou circulação de bens e serviços.

A sociedade por quotas de responsabilidade limitada é a modalidade mais predominante no Brasil, e consiste num tipo societário que estabelece um contrato com base no valor investido e interesses de cada sócio. Esse formato de sociedade permite que a empresa tenha um administrador que não pertence ao quadro societário, desde que tenha o consentimento de todos os quotistas.

Conforme previsto no artigo 1.052 da Lei nº 10.406/2002, a responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social. Quer dizer que todos sócios que subscreveram capital social, aquele prometido para a constituição da empresa, deve responder pela integralização também do capital subscrito pelos demais sócios.

Já a sociedade por ações encontra-se prevista na Lei nº 6.404/1976, e sua constituição ocorre por meio de estatuto, incluindo regras e condições para



manter seu funcionamento. É o estatuto social que define e fixa o valor do capital social, sendo esse dividido em ações, os direitos e obrigações dos acionistas, tipos de ações, ordinárias ou preferências e demais normas que serão observadas na sociedade. A responsabilidade dos acionistas será limitada ao preço de emissão das ações subscritas ou adquiridas, ou seja, limitada a integralização das ações emitidas ou adquiridas, não se estabelecendo qualquer solidariedade entre os acionistas.

Existem duas categorias de sociedade anônima, a de capital fechado e a de capital aberto. A companhia é aberta ou fechada conforme os valores mobiliários de sua emissão estejam ou não admitidos à negociação no mercado de valores mobiliários. Em razão disto as sociedades de capital aberto disponibilizam as suas ações para negociações nas bolsas de valores e mercados de balcão, atualmente Comissão de Valores Mobiliários (CVM) abrindo assim o seu capital a outros interessados a participar, por outro lado, as ações das sociedades de capital fechado ficam restritas a seus integrantes.

A empresa individual de responsabilidade limitada surgiu com o propósito de acabar com a figura do sócio “fictício”, uma prática comum entre as empresas registradas como LTDA, que só podem ser constituídas por, no mínimo, duas pessoas.

A EIRELI permite a separação entre o patrimônio empresarial e privado, ou seja, caso o negócio contraia dívidas, o titular não poderá ter o seu patrimônio pessoal afetado pelas dívidas da empresa, somente o patrimônio social será utilizado para quitá-las, exceto nos casos de fraude.

O artigo 980-A, parágrafo 2º da Lei nº 12.441/2011, dispõe que a pessoa natural que constituir empresa individual de responsabilidade limitada somente poderá figurar em uma única empresa dessa modalidade.

Já o empresário individual é um tipo de empreendedor que atua como o único titular de seu negócio, e a característica predominante é a limitação do ramo de atividade a ser desenvolvido. Ainda que equiparado a uma pessoa jurídica, existe confusão do patrimônio entre a pessoa física e jurídica, assim, quando o empresário possuir dívida, os seus bens pessoais respondem pelos débitos em nome da



empresa. Esse fato impede a constituição de uma empresa caracterizada administradora de bens, tornando o empresário individual um tipo societário inviável, pois o principal objetivo de sua constituição é a proteção de seu patrimônio.

Dentre os tipos societários que a administradora de bens próprios pode se constituir estão às sociedades limitadas, sociedade anônima e empresa individual de responsabilidade limitada.

2.2 Particularidades da constituição da Administradora de bens

Na constituição de uma empresa os sócios têm como obrigação fixar um valor para compor o capital social que deve ser subscrito e integralizado, por moeda corrente vigente no país ou bens móveis e imóveis, conforme dispõe o artigo 23 da Lei nº 9.249/1997:

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.

§ 1º Se a entrega for feita pelo valor constante da declaração de bens, as pessoas físicas deverão lançar nesta declaração as ações ou quotas subscritas pelo mesmo valor dos bens ou direitos transferidos.

Tal integralização com os bens faz com que a titularidade do imóvel seja transferida para sociedade, o sócio em contrapartida terá recebimento de cotas ou ações e, no ato da transferência dos imóveis à pessoa jurídica, incide o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), sendo responsabilidade do município instituí-lo, cujo fato gerador é a transmissão de bens imóveis, de caráter oneroso.

De acordo com a Lei nº 16.098/2014, no estado de São Paulo o ITBI é apurado aplicando-se a alíquota de 3%, porém existem casos de imunidade específica, conforme determina o artigo 156 parágrafo 2º inciso I da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988:

§2º Não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade



preponderante do adquirente for à compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

A atividade preponderante é definida como toda receita operacional superior a 50% relacionada a esta atividade, e o tempo mínimo para apuração é de dois anos antes e dois anos depois da transmissão. De certo modo essa imunidade tem como objetivo fomentar a criação de empresas, a regra se aplica para a transferência do bem da empresa à pessoa física, desde que o imóvel esteja voltando para quem o incorporou ou integralizou, evitando assim possíveis fraudes e ou simulações para não se pagar o imposto, conforme Rossi e Silva (2015, p. 137) o ITBI não incidirá sobre a desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica, desde que a transmissão seja realizada ao mesmo alienante.

Além do ITBI, outro imposto incidente nessa operação é o Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD), de competência Estadual que tem como fato gerador a transmissão não onerosa de bens e direito.

Nesse imposto, a base de cálculo a ser levada em consideração é o valor venal do bem transmitido, o parágrafo 1º do artigo 9º da Lei nº 10.705/2000, determina que, considera-se valor venal o valor de mercado do bem ou direito na data da abertura da sucessão ou da realização do ato ou contrato de doação. Para a realização do cálculo do imposto é aplicado sobre a base de cálculo uma alíquota de 4% para essa operação. Em virtude do que foi mencionado acima, a administradora de bens próprios tem como promessa a proteção dos bens patrimoniais integralizados, e a gestão empresarial com redução no recolhimento dos impostos.

3 Imposto de renda da pessoa física (IRPF)

A administração de bens próprios poderá ser exercida diretamente pela pessoa física, titular dos bens ou, alternativamente, por meio de pessoa jurídica constituída para a realização dessa atividade. E, dependendo do formato escolhido, a tributação do resultado (rendimentos e ganhos de capital) incidirá na pessoa física, com o imposto de renda ou na pessoa jurídica.



O imposto de renda é um tributo Federal previsto no artigo 153, inciso III da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, e cabe à União instituí-lo. O seu fato gerador inclui a renda e os proventos de qualquer natureza auferidos por contribuintes residentes no país ou no exterior, conforme previsto no artigo 4º da Lei nº 8.383/1991:

Art. 4º A renda e os proventos de qualquer natureza, inclusive os rendimentos e ganhos de capital, percebidos por pessoas físicas residentes ou domiciliadas no Brasil, serão tributados pelo imposto de renda na forma da legislação vigente, com as modificações introduzidas por esta lei.

As alíquotas do IRPF são variáveis em conformidade com a renda, que é a base de cálculo, apurada pelos contribuintes, sujeito passivo do imposto. Assim, o imposto é progressivo de forma a tributar mais aqueles que tenham uma maior capacidade econômica, como mostra o quadro a seguir.

Quadro 1 - Alíquotas do imposto de renda da pessoa física.

Rendimentos em R\$ (Base de cálculo)	Alíquotas (%)	Parcela a deduzir do IR em R\$
Até R\$1.903,98	Isento	-
De R\$1.903,99 até R\$2.826,65	7,5	R\$142,80
De R\$2.826,66 até R\$3.751,05	15	R\$354,80
De R\$3.751,06 até R\$4.664,68	22,5	R\$636,13
Acima de R\$4.664,69	27,5	R\$869,36
Dedução por dependente		R\$189,59

Fonte: Receita Federal do Brasil

A base de cálculo do IRPF é a diferença entre a soma dos rendimentos recebidos durante o ano calendário (exceto os isentos, não tributáveis, tributáveis exclusivamente na fonte ou sujeitos à tributação definitiva) menos as deduções permitidas pela legislação. Sobre essa base de cálculo aplica-se a alíquota correspondente.

Durante o ano, alguns contribuintes podem ser tributados, mensalmente, através do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), como se observa com as pessoas assalariadas, tributação via carnê-leão, convênios e tributação dos rendimentos de aplicação financeira.

O somatório do imposto recolhido ao longo dos meses, quando analisado na base anual, pode gerar um resultado diferente, as informações devem



ser prestadas pelo contribuinte anualmente através de uma declaração anual de ajuste, denominada de Declaração do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física (DIRPF). Na declaração de ajuste são apurados possíveis débitos que devem ser pagos pelo contribuinte ou possíveis créditos que correspondem ao imposto recolhido ou retido a maior, que pode ser restituído pelo contribuinte. Na DIRPF, devem ser identificados os bens e direitos em nome da pessoa. Assim, é declarada as aquisições de bens móveis e imóveis, como as benfeitorias realizadas.

Os alugueis auferidos pelas pessoas físicas consistem em rendimentos tributáveis, conforme previsto no artigo 3º parágrafo 3º da Lei nº 7.713/1988. Deverá ser tributado o ganho de capital apurado na venda que é a diferença positiva entre o valor de alienação de bens ou direitos menos custo de aquisição acrescido de melhorias. O ganho de capital será tributado por uma alíquota de 15%, exceto nos casos de isenção previstos no artigo 22 da Lei nº 9.250/1995:

Art. 22. Fica isento do imposto de renda o ganho de capital auferido na alienação de bens e direitos de pequeno valor, cujo preço unitário de alienação, no mês em que está se realizar, seja igual ou inferior a:
I - R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), no caso de alienação de ações negociadas no mercado de balcão;
II - R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), nos demais casos.

A perda de capital é a diferença negativa entre o valor de aquisição e o valor de venda, assim não resulta na apuração de nenhum imposto.

4 Regime tributário de uma administradora de bens próprios

Entre outros objetivos visados na constituição de uma empresa administradora de bens, certamente sobressai a escolha da organização fiscal do patrimônio particular. Nesta seção serão tratados os aspectos essenciais da tributação relacionada à atividade da empresa, além de avaliar as alternativas na legislação para a redução da carga tributária.

A escolha do regime tributário da empresa define a base de cálculo dos tributos Federais. Atualmente, no Brasil, os três regimes de tributação são o Simples



Nacional, o Lucro Presumido e o Lucro Real. A administradora de bens próprios pode optar apenas pelo Lucro Presumido ou Lucro Real.

Cada regime tributário possui uma legislação própria que define todos os procedimentos a serem seguidos pela empresa para definir o enquadramento mais adequado.

4.1 Lucro Real

O Lucro Real é o lucro líquido contábil da empresa ajustado pelas adições, exclusões e compensações asseguradas pela legislação fiscal. Por esse motivo é notável a exigência da execução completa e atualizada de toda a contabilidade, podendo carregar custos adicionais que torna inviável essa apuração para empresas de pequeno porte. O artigo 14 da Lei nº 9.718/1998 dispõe sobre quem está obrigado a optar pelo Lucro Real:

A empresa com receita total do ano anterior for superior a R\$78.000.000,00 ou superior R\$6.500.000,00 ao mês;
Atividades bancos comerciais, de investimentos, de desenvolvimento, caixas econômicas, sociedades de crédito, financiamento, investimento e imobiliário, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio.
Que possuir ganhos oriundos do exterior;
Que autorizados por lei usufruam de benefícios fiscais relativos à isenção ou redução do imposto;
Que explorem as atividades de securitização de créditos imobiliários, financeiros e do agronegócio.

A apuração do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social Sobre Lucro Líquido (CSLL) no Lucro Real podem ser realizadas em períodos trimestrais, encerrados no último dia de cada trimestre do ano-calendário ou de forma anual, com a obrigação de apurar as estimativas mensais com base na receita bruta ou por meio de balancetes de suspensão ou redução, conforme exemplo a seguir, cujos dados utilizados para o cálculo são hipotéticos:

Quadro 2 - Apuração trimestral Lucro Real tributos IRPJ e CSLL (valor hipotético)

Lucro real trimestral			
IRPJ		CSLL	
Lucro líquido	R\$100.000,00	Lucro líquido	R\$100.000,00



Alíquota 15%	R\$15.000,00	Alíquota 9%	R\$9.000,00
Alíquota adicional 10%	R\$4.000,00	CSLL a recolher	R\$9.000,00
IRPJ a recolher	R\$19.000,00		

Fonte: Elaborado pelos autores.

Quando realizado trimestralmente, deve ser calculado através do lucro líquido do trimestre, ajustado pelas adições e exclusões, aplicando-se a alíquota de 15% para o IRPJ e adicional de 10% no lucro líquido que exceder R\$60.000,00 no trimestre. Para realizar a CSLL é preciso que se aplique a alíquota de 9% sobre o lucro líquido.

Quadro 3 - Apuração anual tributos IRPJ e CSLL pelo Lucro Real (valor hipotético)

Lucro Real Anual			
Lucro líquido do período	R\$100.000,00	Lucro líquido do período	R\$100.000,00
(+) Adições	R\$10.000,00	(+) Adições	R\$10.000,00
(-) Exclusões	R\$50.000,00	(-) Exclusões	R\$50.000,00
Lucro antes da compensação	R\$60.000,00	Lucro antes da compensação	R\$60.000,00
Compensação de prejuízo fiscal	R\$18.000,00	Compensação de prejuízo fiscal	R\$18.000,00
Lucro após a comp. prej. fiscal	R\$42.000,00	Lucro após a comp. prej. Fiscal	R\$42.000,00
Alíquota 15%	R\$6.300,00	Alíquota 9%	R\$3.780,00
Alíquota Adicional 10%	-	CSLL a recolher	R\$3.780,00
IRPJ a recolher	R\$6.300,00		

Fonte: Elaborado pelos autores

Conforme Crepaldi e Crepaldi, o Lucro Real:

É a base de cálculo do imposto sobre a renda apurada segundo registros contábeis e fiscais efetuados sistematicamente de acordo com as leis comerciais e fiscais. A apuração do lucro real é feita na parte A do Livro de Apuração do Lucro Real (Lalur), mediante adições e exclusões ao lucro líquido do período de apuração (trimestral ou anual) do imposto e compensações de prejuízos fiscais autorizadas pela legislação do Imposto de renda, de acordo com as determinações contidas na Instrução Normativa SRF n. 28/1978, e demais atos legais e infra legais posteriores. (CREPALDI; CREPALDI, 2014 p.325).

Pela apuração do Lucro Real, é possível realizar a compensação de prejuízos fiscais e de base de cálculo negativa da CSLL de períodos anteriores, desde que devidamente escriturados pela empresa na Parte B do Livro de Apuração do Lucro Real (LALUR). Essa compensação, entretanto, está limitada a 30% do valor do Lucro Real do período.



Para empresas tributadas no Lucro Real, a apuração das contribuições sociais Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) são feitas observando a sistemática da não cumulatividade prevista no artigo 1º da Lei nº 10.637/2002 e no artigo 1º Lei nº 10.833/2003.

No regime não cumulativo a pessoa jurídica apura a base de cálculo das contribuições, representada pela totalidade das receitas auferidas no mês aplicando as alíquotas de 7,6% para a COFINS e de 1,65% para o PIS. A legislação permite que a empresa também se aproprie de créditos da COFINS e do PIS em relação aos insumos adquiridos e demais despesas, custos e encargos previstos expressamente na Lei, através da aplicação das mesmas alíquotas utilizadas no cálculo do débito das referidas contribuições.

Dessa forma, o valor final a recolher corresponderá à diferença entre o débito e crédito apurado no período. Assim, o cálculo do débito que será realizado sobre suas receitas e dos seus créditos realizados sobre seus custos, despesas e encargos assim são feitos os abatimentos de créditos e débitos para chegar ao valor final do imposto apurado.

Quadro 4 – Apuração tributos PIS e COFINS pelo Lucro Real (valor hipotético)

PIS e COFINS		Apuração do imposto	
Débitos		Apuração COFINS	
Receita total	R\$950.000,00	1. Crédito COFINS	R\$69.920,00
(-) Deduções da receita	R\$30.000,00	2. (-) Débito COFINS	R\$32.680,00
Base de cálculo	R\$920.000,00	= COFINS a recolher	R\$37.240,00
1. PIS 1,65%	R\$15.180,00		
1. COFINS 7,6%	R\$69.920,00		
Créditos		Apuração PIS	
Custos, despesas e encargos	R\$430.000,00	1. Crédito PIS	R\$15.180,00
2. PIS 1,65%	R\$7.095,00	2. (-) Débito PIS	R\$7.095,00
2. COFINS 7,6%	R\$32.680,00	= PIS a recolher	R\$8.085,00

Fonte: Elaborado pelos autores

4.2 Lucro Presumido

A empresa não obrigada à apuração pelo Lucro Real pode optar ao Lucro Presumido. De acordo com a Lei nº 12.814/2013 o artigo 13, podem optar pelo



regime do Lucro Presumido as empresas que tiverem auferido no ano calendário anterior uma receita bruta total for igual ou inferior a R\$78.000.000,00 anual, ou R\$6.500.000,00 por mês proporcional aos meses de atividade durante o ano.

A pessoa jurídica que optar pelo Lucro Presumido pagará o imposto de renda com uma alíquota de 15% sobre o lucro líquido, e terá um adicional de 10% sobre o que exceder R\$20.000,00 ao mês, é importante ressaltar que a apuração do Lucro Presumido é realizada trimestralmente então o valor ultrapassado é de R\$60.000,00. Na CSLL o percentual aplicado é de 9%, não tendo nenhum adicional.

Na apuração pelo Lucro Presumido os principais tributos são calculados com base na receita bruta, para o cálculo de IRPJ e na CSLL considera-se um percentual de lucro sobre a receita, o cálculo de PIS e COFINS fica no regime cumulativo, ou seja, os impostos são calculados com uma alíquota sobre a receita sem ter nenhuma possibilidade de deduzir créditos.

Quando optante pelo Lucro Presumido a empresa administradora de bens tem a possibilidade de transferir seus imóveis para o estoque e, quando vendidos, não será calculado o imposto sobre o ganho de capital, uma vez que a receita de venda corresponderá à receita bruta, podendo ser presumida para fins de apuração da base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Nesse sentido a Receita Federal do Brasil (RFB) reconhece, expressamente, através da Solução de Consulta nº 139:

Não haveria tributação através de ganho de capital caso a empresa transferisse o imóvel do ativo permanente para o estoque, desde que constasse do objeto social tanto a atividade de locação quanto a de compra e venda e desde que fossem adotados os métodos contábeis aceitos.

As atividades relativas ao Lucro Presumido e seu percentual de lucratividade estão de acordo com a Lei nº 9.249/1995 do artigo 15:

Quadro 5 – Percentuais de presunção de atividades relativas ao Lucro Presumido

Atividades	(%)
Atividades em geral (RIR/1999, artigo 518)	8
Revenda de combustíveis	1,6
Serviços de transporte (exceto de carga)	16
Serviços de transporte de carga	8
Serviços em geral (exceto serviços hospitalares)	32
Serviços hospitalares e de auxílio diagnóstico e terapia, medicina nuclear e análises	8



Intermediação de negócios	32
Administração, locação ou cessão de bens e direitos de qualquer natureza (inclusive imóveis)	32

Fonte: Elaborado pelos autores, conforme artigo 15 da Lei nº 9.249/1995

Nesse caso, o cálculo é realizado com base na receita bruta e se aplica o percentual de presunção específico de cada atividade, assim se acha a base de cálculo presumida do IRPJ, logo, soma-se no cálculo do Lucro Presumido as receitas auferidas não relacionadas às atividades operacionais contidas no objeto social, como ganho de capital, rendimentos e alugueis de bens e imóveis.

Quadro 6 – Método do Lucro Presumido pela Receita Bruta – IRPJ

	Receita de Venda
	(R1) Receita de Vendas x Percentual de presunção (%)
	Receita de Prestação de Serviços
	(R2) Receita de Prestação de Serv. x Percentual presunção sobre o serviço (%)
	(R1) + (R2) = Base de Cálculo I
	(+) Venda do Ativo Imobilizado
	(=) Base de Cálculo II
	Alíquota Básica (15%)
	Alíquota Adicional (10%)
	(=) Imposto de Renda Total

Fonte: Elaborado pelos autores

O cálculo da CSLL é semelhante ao do IRPJ e sua sistematização depende da opção de apuração do IRPJ. Quando a apuração seja pelo Lucro Presumido, o percentual de presunção difere do IRPJ, sendo assim apresentado:

Quadro 7 – Percentual de presunção para a CSLL no Lucro Presumido

Atividades	(%)
Revenda de combustível	12
Prestação de serviços de transportes, exceto de carga	12
Serviços hospitalares e de transporte de carga	12
Prestação de serviços em geral	32
Intermediação de negócios	32
Administração, cessão, locação de bens imóveis	32
Demais atividades	12

Fonte: Elaborado pelos autores

Como mencionado acima, aplica-se o percentual de presunção da CSLL para a apuração do imposto devido, contudo exemplificamos o método de apuração do imposto:



Quadro 8 – Lucro Presumido pela Receita Bruta CSLL

	Receita de Venda
	Receita de Vendas x (% de presunção)
	Receita de Prestação de Serviços
	Receita de Prestação de Serv x (% de presunção sobre o serviço)
	(=) Base de Cálculo I
	Venda do Ativo Imobilizado
	(=) Base de Cálculo II
	Alíquota Básica (9%)

Fonte: Elaborado pelos autores

Quadro 9 – Apuração tributos PIS e COFINS pelo Lucro Presumido (valor hipotético)

PIS e COFINS	
Receita de vendas	R\$1.300.000,00
(-) Descontos incondicionais	R\$18.000,00
(-) Devoluções	R\$45.000,00
Receita de serviços	R\$350.000,00
Total de receitas	R\$1.587.000,00
PIS 0,65%	R\$10.315,50
COFINS 3%	R\$47.610,00

Fonte: Elaborado pelos autores

A Lei nº 9.718/1988 determina que as pessoas jurídicas que apurarem os impostos pelo Lucro Presumido devem realizar o cálculo do PIS e COFINS de forma cumulativa se aplica a alíquota de 3% para o COFINS e 0,65% para PIS sobre as receitas (venda e serviços) menos deduções de vendas.

5 Estudo de caso

Considerando que o presente trabalho tem por finalidade verificar a tributação incidente na atividade de administração de bens móveis próprios, foi feito um estudo de caso em uma empresa localizada na cidade de Franca-SP, constituída sob a forma de sociedade por quotas de responsabilidade limitada.

O estudo de caso é uma forma de estudar e analisar intensamente dados e informações a respeito de um fenômeno, de acordo Yin (2001, p 32):

Um estudo de caso é uma investigação empírica que investiga um fenômeno contemporâneo dentro de seu contexto da vida real, especialmente quando os limites entre o fenômeno e o contexto não estão claramente definidos. A investigação de um estudo de caso baseia-se em



várias fontes de evidências e beneficia-se do desenvolvimento prévio de proposições teóricas para conduzir a coleta e a análise de dados.

O estudo de caso foi realizado em uma empresa, constituída em fevereiro de 1983 na cidade de Franca-SP, sob a forma de sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com dois sócios, que tinha como objeto social a industrialização e comercialização de calçados. Posteriormente, no ano de 2012, os sócios decidiram por alterar a atividade da empresa para administração, compra, venda e locação de bens próprios. Portanto o estudo é uma investigação exploratória e descritiva com dados da empresa.

Para a realização do estudo de caso e com a autorização dos representantes legais da empresa analisada, o contador responsável disponibilizou aos autores desta pesquisa a demonstração de resultado do ano de 2017, para análise, tendo informado, ainda, que a empresa apurou a base de cálculo do IRPJ e da CSLL, naquele ano, pela sistemática do Lucro Presumido.

Com base nessas informações obtidas, os autores fizeram uma análise comparativa entre a tributação, na pessoa jurídica, pelo Lucro Presumido, como adotado pela empresa analisada, assim como uma simulação caso a administração de bens próprios (locação e venda de imóveis) fosse realizada e tributada nas pessoas físicas dos sócios.

Assim, inicialmente, são apresentadas as informações colhidas na contabilidade da empresa, com a tributação pelo Lucro Real e Lucro Presumido e, na sequência, com base nos mesmos resultados de locação e venda, apresenta-se a tributação pela pessoa física, em forma simulada.

Importante mencionar que após a alteração do objeto social da empresa, os sócios fizeram um aumento do capital social, no valor de R\$3.034.166,00, cuja integralização se deu parte em dinheiro, no valor de R\$50.001,28 e o restante por meio de transferência de bens imóveis de titularidade dos sócios, na forma como segue:

Quadro 10 – Bens integralizados ao capital da empresa

Bens integralizados no capital



Tipo do Imóvel	Valor contábil do bem
Prédio Residencial	R\$800.000,00
Prédio	R\$1.196.158,24
Galpão Industrial	R\$70.000,00
Prédio Comercial	R\$40.000,00
Prédio Industrial	R\$122.168,00
Prédio Industrial	R\$85.000,00
Prédio Comercial	R\$200.000,00
Galpão Industrial	R\$320.000,00
Terreno	R\$35.000,00
Terreno	R\$115.838,48
Total dos Bens Integralizados	R\$2.984.164,72

Fonte: Elaborado pelos autores.

Tais imóveis foram integralizados na conta do ativo imobilizado e posteriormente transferidos para a conta de estoque, já que a atividade predominante da empresa é a locação de imóveis.

No ano de 2017 a empresa contabilizou receita bruta no valor de R\$647.106,00, oriundas de locação. Conforme contido no objeto social, a empresa pode atuar também na compra e venda de imóveis. Dessa forma, apenas para atingir os fins da presente pesquisa, foi considerado, de forma hipotética, receita de venda de dois imóveis conforme tabela abaixo:

Quadro 11 – Simulação de venda de imóveis da empresa

Simulação de venda dos imóveis		
Imóveis	Valor contábil	Valor da venda
Prédio Industrial	R\$122.168,00	R\$255.000,00
Terreno	R\$115.838,48	R\$234.500,00
Total dos imóveis	R\$238.006,48	R\$489.500,00

Fonte: Elaborado pelos autores.

Nessa simulação para apurar ganho de capital, foram selecionados dois imóveis. Como custo de aquisição foram adotados o valor registrado no contrato social da empresa e como valor de venda, foi realizado uma estimativa do valor do mercado.

Para fins de análise, foi feita a apuração do IRPJ e da CSLL, pelo Lucro Real considerando dois cenários: um refletindo a realidade, que englobou apenas as receitas de locação auferidas pela empresa estudada, no ano de 2017; e outro cenário agregando possível ganho de capital com a venda de imóveis.



Também foram considerados os custos, e despesas contabilizadas no ano de 2017 para a determinação do lucro líquido.

Quadro 12 – Cálculo dos tributos IRPJ e CSLL pelo Lucro Real

IRPJ e CSLL Lucro Real Anual					
Demonstrativo	Aluguel	Venda e Aluguel	Demonstrativo	Aluguel	Venda e Aluguel
Lucro liq. período	R\$470.529,26	R\$960.029,26	Lucro liq. período	R\$470.529,26	R\$960.029,26
(+) Adições	R\$3.634,60	R\$3.634,60	(+) Adições	R\$3.634,60	R\$3.634,60
(-) Exclusões	-	-	(-) Exclusões	-	-
Lucro antes comp.	R\$474.163,86	R\$963.663,86	Lucro antes comp.	R\$474.163,86	R\$963.663,86
Comp. prej. fiscal	R\$22.899,31	R\$22.899,31	Comp. prej. fiscal	R\$22.899,31	R\$22.899,31
Lucro após comp.	R\$451.264,55	R\$940.764,55	Lucro após comp.	R\$451.264,55	R\$940.764,55
Alíquota 15%	R\$67.689,68	R\$141.114,68	Alíquota 9%	R\$40.613,81	R\$84.668,81
Alíquota adic. 10%	R\$21.126,46	R\$70.076,46	CSLL a recolher	R\$40.613,81	R\$84.668,81
IRPJ a recolher	R\$88.816,14	R\$211.191,14			

Fonte: Elaborado pelos autores.

O lucro líquido decorrente do reconhecimento das receitas de aluguel do período, ajustado pelas adições e após compensação do prejuízo fiscal de anos anteriores, escriturado pela empresa na Parte B do LALUR, resultou em um Lucro Real no valor R\$451.264,55, base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Com a aplicação das alíquotas do IRPJ de 15% e de 10% sobre a base de cálculo adicional, foi apurado imposto no valor de R\$88.816,14. Já a CSLL, após aplicação da alíquota de 9%, apurando o valor de R\$40.613,81.

Com a simulação da atividade de venda dos imóveis, no valor de R\$489.500,00, o Lucro Real passaria a ser de R\$940.764,55, com apuração do IRPJ no valor de R\$211.191,14 e da CSLL de R\$ 84.668,81.

Para a empresa tributada no Lucro Real, a apuração das contribuições de PIS e COFINS é feita pela sistemática da não cumulatividade, em que a totalidade das receitas integra a base de cálculo para apuração do débito das contribuições, que pode ser compensado com os créditos tomados em relação a alguns insumos e despesas expressamente previstas em Lei. Dessa forma, considerando as informações contábeis e fiscais obtidas da empresa analisada, a apuração do PIS e da COFINS se apresenta da seguinte forma:



Quadro 13 – Cálculo dos tributos PIS e COFINS pelo Lucro Real

PIS e COFINS Lucro Real Anual					
Demonstrativo	Aluguel	Venda e Aluguel	Demonstrativo	Aluguel	Venda e Aluguel
Débitos			Débitos		
Receita total	R\$647.106,00	R\$1.136.606,00	Receita total	R\$647.106,00	R\$1.136.606,00
(-) Deduções da rec.	R\$72.381,63	R\$72.381,63	(-) Deduções da rec.	R\$72.381,63	R\$72.381,63
Base de calculo	R\$574.724,37	R\$1.064.224,37	Base de calculo	R\$574.724,37	R\$1.064.224,37
1. PIS 1,65%	R\$9.482,95	R\$17.559,70	1. COFINS 7,6%	R\$43.679,05	R\$80.881,05
Créditos			Créditos		
Custos, Desp. e Enc.	R\$5.597,88	R\$5.597,88	Custos, Desp. e Enc.	R\$5.597,88	R\$5.597,88
2. PIS 1,65%	R\$92,37	R\$92,37	2. COFINS 7,6%	R\$425,44	R\$425,44
Débitos – Créditos			Débitos - Créditos		
1. Débito PIS	R\$9.482,95	R\$17.559,70	1. Débito COFINS	R\$43.679,05	R\$80.881,05
2. (-) Crédito PIS	R\$92,37	R\$92,37	2.(-) Crédito COFINS	R\$425,44	R\$425,44
PIS a recolher	R\$9.390,59	R\$17.467,34	COFINS a recolher	R\$43.253,61	R\$80.455,61

Fonte: Elaborado pelos autores.

Na apuração do PIS e COFINS no Lucro Real foi considerada a receita de locação, menos as deduções de receita obtendo como base de cálculo o valor R\$574.724,37. Com a aplicação da alíquota de 1,65% para o PIS e 7,6% de COFINS, apurando respectivamente um imposto de R\$9.390,59 e R\$43.253,61.

Com a simulação da atividade de venda dos imóveis, no Lucro Real a base de cálculo de PIS e COFINS passaria a ser de R\$1.064.224,37, com apuração do PIS no valor de R\$17.467,34 e de COFINS R\$80.455,61.

A apuração pelo Lucro Presumido é calculada com base na receita bruta, na qual, aplica-se o percentual de presunção, para essa atividade o percentual é de 32% como demonstrado a seguir:

Quadro 14 – Cálculo do IRPJ e CSLL pelo Lucro Presumido

Lucro Presumido pela Receita Bruta					
Demonstrativo	Aluguel	Venda e Aluguel	Demonstrativo	Aluguel	Venda e Aluguel
Receita de venda	-	R\$489.500,00	Receita de venda	-	R\$489.500,00
Receita de vendas x 32%	-	R\$156.640,00	Receita de vendas x 32%	-	R\$156.640,00
Receita de prestação serv.	R\$647.107,00	R\$647.106,00	Receita de prestação serv.	R\$647.107,00	R\$647.106,00
Receita de p. serv.x32%	R\$207.074,24	R\$207.073,92	Receita de p. serv.x32%	R\$207.074,24	R\$207.073,92
Base de cálculo I	R\$207.074,24	R\$363.713,92	Base de cálculo I	R\$207.074,24	R\$363.713,92
Receita de aplic. financ.	R\$3.635,60	R\$3.634,60	Receita de aplic. financ.	R\$3.635,60	R\$3.634,60
Base de cálculo II	R\$210.709,84	R\$367.348,52	Base de cálculo II	R\$210.709,84	R\$367.348,52
Alíquota básica (15%)	R\$31.606,48	R\$55.102,28	Alíquota básica (9%)	R\$18.963,89	R\$33.061,37
Alíquota adicional (10%)	-	R\$12.734,85	CSLL a recolher	R\$18.963,89	R\$33.061,37
IRPJ a recolher	R\$31.606,48	R\$67.837,13			

Fonte: Elaborado pelos autores.



O Lucro Presumido é calculado decorrente das receitas de aluguel do período, ajustado a alíquota de presunção e quando somado as aplicações financeiras resulta a uma base de cálculo de R\$210.709,84 dos impostos IRPJ e da CSLL. Mediante a aplicação das alíquotas do IRPJ de 15% e adicional de 10%, foi apurado um imposto no valor total de R\$31.606,48 e na CSLL, após aplicação da alíquota de 9%, foi apurado um valor de R\$18.963,89.

Na simulação da venda dos imóveis registrados na conta estoque, a base de cálculo de presunção seria de R\$367.348,52, com IRPJ no valor de R\$67.834,13 e CSLL de R\$33.061,37. Desta forma, a apuração das contribuições de PIS e COFINS, no Lucro Presumido, é feita pela sistemática da cumulatividade conforme indicado abaixo:

Quadro 15 – Apuração dos tributos PIS e COFINS pelo Lucro Presumido

PIS e COFINS Lucro Presumido pela receita bruta		
Demonstrativo	Aluguel	Venda e aluguel
Receita de vendas	-	R\$489.500,00
(-) Descontos incondicionais	-	-
(-) Devoluções	-	-
Receita venda líquida	-	R\$489.500,00
Receita de serviço	R\$647.106,00	R\$647.106,00
Total de receitas	R\$647.106,00	R\$1.136.606,00
PIS a recolher 0,65%	R\$4.206,19	R\$7.387,94
COFINS a recolher 3%	R\$19.413,18	R\$34.098,18

Fonte: Elaborado pelos autores.

Nos cálculos de PIS e COFINS no Lucro Presumido foi usada a receita de locação R\$647.106,00 e R\$1.136.606,00 quando incluída a receita de venda dos imóveis. Utilizou-se a alíquota de 0,65% para o PIS e 3% de COFINS, sobre os dois valores de receita, apurando na operação de aluguel as contribuições nos valores de R\$4.206,19 e R\$19.413,18 e na simulação apura-se PIS e COFINS nos montantes de R\$7.387,94 e R\$34.098,18 respectivamente.

Também foi feita a apuração considerando como pessoa física, em que através desta simulação, demonstra-se a tributação por meio do IRPF, apurado na declaração anual, caso esses bens estivessem registrados em pessoa física.



Quadro 16 – Apuração dos tributos pela pessoa física

Pessoa física		
Demonstrativo	Aluguel	Aluguel e venda
Receita aluguel	R\$647.106,00	R\$647.106,00
Receita de venda	-	-
Total das receitas	R\$647.106,00	R\$647.106,00
(-) IPTU	R\$52.882,14	R\$52.882,14
Base do IRPF	R\$594.223,86	R\$594.223,86
IRPF alíquota 27,5%	R\$163.411,56	R\$163.411,56
Receita ganho de capital	-	R\$251.493,52
Alíquota 15% s/ ganho	-	R\$37.724,03
IRPF a pagar	R\$163.411,56	R\$201.135,59

Fonte: Elaborado pelos autores.

Conforme tabela anterior, na simulação da apuração do IRPF, constitui-se uma receita no valor de R\$647.106,00 por meio da locação de imóveis, sobre esse montante será deduzido às despesas relacionadas aos imóveis (impostos, comissão e condomínio) como o IPTU de R\$52.882,14, assim a base do IRPF é no valor de R\$594.223,86, no qual é aplicada uma alíquota de 27,5% totalizando um imposto a pagar de R\$163.411,56.

Na simulação da venda de imóveis, a pessoa física auferiu um ganho de capital de R\$251.493,52, que representa o valor total vendido dos bens menos o custo de aquisição, tributado a 15%, ensejaria o valor de R\$37.724,03 no qual totalizou o valor de R\$201.135,59.

Na sequência, os autores elaboraram um quadro comparativo dos valores de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS apurados pelas sistemáticas do Lucro Presumido e Lucro Real e IRPF apurado na pessoa física:

Quadro 17 – Comparativo dos tributos Lucro Presumido, Lucro Real e Pessoa Física

Comparativo						
Impostos	Lucro Real		Lucro Presumido		Pessoa Física	
	Aluguel	Aluguel e Venda	Aluguel	Aluguel e Venda	Aluguel	Aluguel e Venda
IRPJ	R\$88.816,14	R\$211.191,14	R\$31.606,48	R\$67.837,13	-	-
CSLL	R\$40.613,81	R\$84.668,81	R\$18.963,89	R\$33.061,37	-	-
PIS	R\$9.390,59	R\$17.467,34	R\$4.206,19	R\$7.387,94	-	-
COFINS	R\$43.253,61	R\$80.455,61	R\$19.413,18	R\$34.098,18	-	-
IRPF	-	-	-	-	R\$163.411,56	R\$201.135,59
Total	R\$182.074,15	R\$393.782,90	R\$74.189,73	R\$142.384,62	R\$163.411,56	R\$201.135,59

Fonte: Elaborado pelos autores.



A tabela demonstra resumidamente os valores calculados dos impostos pelos regimes de tributação como pessoa jurídica, Lucro Real e Lucro Presumido além do imposto por pessoa física evidenciando que é mais vantajoso em todos os casos o Lucro Presumido.

6 Considerações Finais

A pesquisa realizada teve por finalidade entender as possíveis formas de tributação do resultado obtido na administração de bens próprios, tanto como pessoa física como jurídica, visando identificar qual o melhor regime de tributação. A administração de bens próprios, através da compra, venda e locação de bens imóveis e móveis pode ser desenvolvida pela pessoa física, proprietária dos bens, ou através da pessoa jurídica, constituída como uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, uma sociedade anônima ou uma empresa individual de responsabilidade limitada. Como pessoa jurídica, os regimes tributários permitidos são o Lucro Real ou Lucro Presumido.

Mesmo não sendo o foco principal, vale ressaltar que o planejamento sucessório também é considerado como um dos fundamentos para a constituição da pessoa jurídica administradora de bens, mediante a conferência de bens em integralização do capital social da empresa. Na realização do estudo de caso, tomando-se os resultados da administração de bens da empresa no ano de 2017, em um primeiro momento verificou-se que dentre as opções de tributação na pessoa jurídica, o Lucro Presumido foi mais vantajoso.

Referida vantagem se explica, pois na apuração pelo Lucro Presumido, a legislação permite presumir a 32% o valor da receita de venda para fins de apuração da base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Já no Lucro Real, considerando a característica da administradora de bens, com elevada lucratividade, o regime se torna mais onerosos por inexistir valores relevantes a título de custos e despesas para a manutenção da fonte de recursos na empresa, que reduzisse o lucro tributável. No caso analisado, a tributação pelo Lucro Presumido, considerando,



ainda, os valores de PIS e de COFINS, foi menor em 59,25% com as receitas de aluguel e 63,84% na simulação de venda se comparada com o Lucro Real.

No caso dessa empresa ser tributada como pessoa física o cálculo seria realizado através da declaração do imposto de renda de pessoa física, ficando estabelecida uma alíquota de 27,5% aplicada sobre as receitas de aluguel, quando realizada a simulação de venda a legislação determina que sobre o ganho de capital que é diferença positiva entre o preço de venda e o preço de aquisição seja aplicada a alíquota de 15%, então assim o Lucro Presumido se mostra vantajoso por gerar uma economia de 54,60% no aluguel e 29,20% nas vendas.

Levando-se em consideração esses aspectos conclui-se que além da vantagem tributária a administradora de bens próprios contribui e facilita o planejamento sucessório, na medida em que a sucessão se dará apenas por quotas da administradora de bens e não em relação a cada um dos bens moveis e imóveis que passam a ser de titularidade da empresa.

Referências

BRASIL. *Constituição da república federativa do brasil*. Lei 10.406. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em 15 de março de 2018.

_____. *Constituição da república federativa do brasil de 1988*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em 18 de agosto de 2018.

_____. Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Sociedades por ações. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6404consol.htm>. Acesso em: 26 de maio de 2018.

_____. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o código civil. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm>. Acesso em 14 de junho de 2018.

_____. Lei 12.441 de 11 de julho de 2011. Altera a Lei 10.406, para permitir a constituição de empresa individual de responsabilidade limitada. Disponível em:



<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2011/Lei/L12441.htm>. Acesso em 20 de junho de 2018.

_____. Lei 9.249 de 26 de dezembro de 1995. Altera a legislação do imposto de renda de pessoa jurídica, bem como da contribuição social sobre o lucro líquido, e da outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9249.htm>. Acesso 14 de julho de 2018.

_____. Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991. Institui a unidade fiscal de referência, altera legislação do imposto de renda e da outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/LEIS/L8383.htm>. Acesso em 19 de maio de 2018.

_____. Lei 7.713, de 22 de dezembro de 1988. Altera legislação do imposto de renda e da outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/Leis/L7713.htm>. Acesso em: 20 de março de 2018.

_____. Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995. Altera a legislação do imposto de renda das pessoas físicas e das outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9250.htm>. Acesso 18 de março de 2018.

_____. Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002. Dispõe sobre a não-cumulatividade na cobrança da contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público [...] Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/2002/L10637.htm>. Acesso em 20 de abril de 2018.

_____. Lei nº 10.833, 29 de dezembro de 2003. Altera a legislação tributária federal e da outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/L10.833compilado.htm>. Acesso em 30 de junho de 2018.

_____. Lei nº 12.814 de 16 de maio de 2013. Altera a lei 12.096 de 24 de novembro de 20019 [...] Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2013/lei/l12814.htm>. Acesso em 20 de agosto de 2018.

_____. Lei nº 9.249 de 26 de dezembro de 1995. Altera legislação do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como da contribuição social sobre o lucro líquido, e das outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9249.htm>. Acesso em: 30 de maio de 2018.

_____. Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998. Altera a legislação tributária federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9718.htm>. Acesso em: 5 de agosto de 2018.



CREPALDI, Silvio Aparecido; CREPALDI, Guilherme Simões. Contabilidade Fiscal e Tributária: Teoria e Prática. 1. ed. São Paulo. Saraiva, 2014.

DIAS, Maria Berenice. Manual das sucessões. 3. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Revista dos Tribunais, 2013.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Art. 6 (b). Disponível em: <<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/arquivos/secretarias/finalncas/legislacao/Lei-16098-2014.pdf>>. Acesso em: 25 de agosto de 2018

RECEITA FEDERAL. Imposto Sobre a Renda das Pessoas Físicas. Disponível em: <<http://idg.receita.fazenda.gov.br/acesso-rapido/tributos/irpf-imposto-de-renda-pessoa-fisica>>. Acesso em: 18 de agosto de 2018.

ROSSI, Alexandre Alves; SILVA, Fabio Pereira. Holding Familiar: visão jurídica do planejamento societário, sucessório e tributário. 1. Ed. São Paulo. Trevisan, 2015.

SECRETARIA DA FAZENDA. Art. 9º da Lei Nº 10.705 de 28 de dezembro de 2000. Disponível em: <http://info.fazenda.sp.gov.br/NXT/gateway.dll/legislacao_tributaria/leis/lei10705.htm?f=templates&fn=default.htm&&vid=sefaz_tributaria:vtribut>. Acesso em: 18 de agosto de 2018.

SOCIEDADES ANONIMAS. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6404consol.htm>. Acesso em: 14 de agosto de 2018.

SOLUÇÃO DE CONSULTA nº 139/2006. Disponível em: <<https://alfonsin.com.br/tributao-na-venda-de-imvel>>. Acesso 21 de agosto de 2018.

YIN, R. K. Estudo de caso: planejamento e métodos. 2 ed. Porto Alegre: Bookman, 2001. Acesso em: 16 de agosto de 2018.