

GESTÃO DE IMÓVEIS POR PESSOA JURÍDICA PODE REDUZIR O IR E FACILITAR O INVENTÁRIO

25 NOV 2019

Sem saber que, via de regra, a tributação da pessoa jurídica é menor que a da pessoa física e sem buscar orientação profissional sobre a legislação tributária, é comum que a compra, venda e locação de imóveis próprios seja realizada sem considerar a abertura de uma empresa. Caso o adquirente já possua outros bens, a análise comparativa, no entanto, é indispensável para quem pensa no melhor custo-benefício.

O entendimento fica mais claro quando consideradas as regras de tributação na pessoa física, que tem rendimentos de alu-

guéis tributados mensalmente de acordo com a tabela progressiva do IR. Na pessoa jurídica, observado o ramo de atividade da empresa – e os custos para mantê-la –, aquisição, venda e aluguel de imóveis obedecerão às regras do regime tributário escolhido. No regime do Lucro Presumido, por exemplo, a alíquota varia de 11% a 14% no caso de aluguéis.

Para uma análise aprofundada, o cálculo deve ser estendido às situações de venda, de lucro com a venda de imóveis, transferência, isenções, impostos, suces-

são e todos os outros eventos possíveis relacionados.

A segurança jurídica é outro ponto-chave de avaliação para quem acumula bens. Algumas modalidades de empresas permitem limitar as responsabilidades civil e trabalhista dos sócios. O mesmo não acontece com o patrimônio pessoal, que pode ser alcançado no todo no contencioso judicial.

Questões societárias e sucessórias, além do regime de união estável, se for o caso, também precisam ter suas implicações apreciadas. Embora o processo de in-

ventário seja comum, bem como o ITCMD (Imposto de Transmissão de Causa Mortis), se os imóveis estiverem na propriedade da pessoa jurídica, os herdeiros se tornarão sócios da empresa e a venda não dependerá de unanimidade, bastando apenas que a maioria dos beneficiados esteja de acordo com a alienação do bem.

ANA RITA PETRAROLI

» Sócia-fundadora do Petraroli Advogados