



## CONTABILIDADE FRANÇA LTDA

Rua Flor da Noiva, 120 Bairro Jardim Alvorada  
Belo Horizonte / MG - CEP: 30.810-100  
Tel: (31) 3418-7523 / (31) 98316-0011  
Email.: [cf@contabilidadefranca.com.br](mailto:cf@contabilidadefranca.com.br);  
[contabilidade.franca2014@gmail.com](mailto:contabilidade.franca2014@gmail.com)  
Site: [www.contabilidadefranca.com.br](http://www.contabilidadefranca.com.br)

### **ESTUDO IMPORTANTE SOBRE A ISENÇÃO DO ITBI NAS INCORPORAÇÕES EM HOLDING**

Você pode usufruir da isenção (imunidade) do ITBI na integralização de imóveis, desde que a sua holding não tenha como atividade preponderante a compra, venda ou locação desses imóveis.

O ponto crucial é a preponderância de receita: se mais de 50% da receita operacional da holding nos 2 anos anteriores e 2 anos subsequentes à integralização advier de locação ou venda de imóveis próprios, o benefício é perdido e o ITBI será cobrado.

Aqui estão os pontos de atenção baseados na legislação e jurisprudência (STF):

#### 1. A Regra de Ouro (Imunidade Condicionada)

A Constituição (Art. 156) garante a não incidência de ITBI quando imóveis são transferidos para integralizar capital social. No entanto, se a empresa adquirente (holding) for uma "imobiliária" (foco em locação/venda), o imposto incide.

- Risco: Se sua holding existir apenas para gerir aluguéis e essa for sua única receita, a prefeitura provavelmente entenderá que há atividade imobiliária preponderante.
- Solução: A holding deve ter outras fontes de receita, ou o planejamento deve prever que a locação não ultrapasse 50% do faturamento da empresa.

#### 2. Prazo de 3 Anos

A prefeitura verifica a atividade preponderante num período de até 3 anos após a transferência. Se a regra for descumprida nesse prazo, o ITBI deverá ser pago com juros e multa.

#### 3. A Diferença de Valor (Tema 796 STF)

O STF definiu que a imunidade do ITBI se aplica apenas até o limite do capital social a ser integralizado.

- Se você integralizar o imóvel pelo valor declarado no Imposto de Renda (valor histórico) e este valor for menor que o valor de mercado, a isenção incide sobre o valor declarado.
- A "diferença" (valor venal menos valor da integralização) pode ser tributada por alguns municípios, embora haja discussões judiciais sobre isso.

#### 4. Como Estruturar para Evitar a Cobrança

Para manter a isenção, a holding familiar geralmente é estruturada com atividades mistas ou com foco patrimonial (gestão de bens da família) e não imobiliário. Algumas estratégias incluem:

- Ter atividades de prestação de serviços ou participações societárias (holdings puras) que gerem receita superior à de locação.
- Utilizar estruturas distintas para "holding familiar" (gestão de patrimônio) e "imobiliária" (compra e venda), caso a intenção seja a especulação imobiliária.