

O planejamento tributário em negócios familiares no ramo imobiliário: um estudo de caso

Tax planning of a family business in real estate activity: a case study

Hugo de Souza Gonçalves¹ , Márcia Samuel Kessler² 

¹ Universidade Franciscana, Bacharel em Ciências Contábeis, e-mail: hugo_sg1@hotmail.com

² Universidade Franciscana, Mestre em Direito, Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Santa Maria, email: marcia.kessler@gmail.com

RESUMO

A realização de consultorias para pessoas que desenvolvem relações negociais com imóveis próprios demanda conhecimentos na área contábil e de legislação tributária. A partir da observação da particularidade de cada caso, a utilização de ferramentas de planejamento tributário pode auxiliar na otimização de resultados financeiros para negócios familiares. O presente estudo busca responder ao seguinte questionamento: Em Santa Maria, cidade localizada no estado do Rio Grande do Sul, a constituição de uma pessoa jurídica é um instrumento vantajoso para o desenvolvimento de um planejamento tributário de família que desenvolve atividade de venda e aluguel de imóveis? A partir do método de abordagem qualitativo, busca-se apresentar estudo analítico de planejamento tributário viável para a atividade negocial imobiliária no âmbito familiar. Ao longo do estudo, objetiva-se apresentar os aspectos gerais do planejamento tributário e dos negócios familiares, atendo-se à legislação aplicável para a tributação das atividades imobiliárias. Por fim, a partir de dados empíricos, o trabalho apresenta um estudo de caso dos bens imóveis de uma pessoa residente de Santa Maria - RS, analisando a tributação no desenvolvimento de atividades imobiliárias. Utiliza-se o método de procedimento comparativo, desenvolvendo uma análise entre a tributação como pessoa física e a simulação como pessoa jurídica. Considerando os resultados obtidos para este caso, concluiu-se que a elaboração de um planejamento tributário por meio da criação de pessoa jurídica para venda de imóveis e contratação de aluguéis se mostrou eficaz, otimizando resultados com a redução de tributos pagos.

Palavras-chave: Planejamento tributário. Venda imobiliária. Aluguel imobiliário.

ABSTRACT

Consulting for people who develop business with their own properties requires knowledge in the accounting area and in tax legislation. From the observation of the particularity of each case, the use of tax planning tools can help in the optimization of financial results for family businesses. The present study seeks to answer the following question: In Santa Maria, a city located in the state of Rio Grande do Sul, Brazil, the constitution of a legal entity is advantageous for the development of a family tax planning in sales and rental activities of properties? From the method of qualitative approach, it is presented an analytical study of feasible tax planning for a family real estate business. Throughout the study, the objective is to present the general aspects of tax planning and family business, complying with the applicable legislation for the taxation of real estate activities. Finally, based on empirical data, the paper presents a case study of a resident of Santa Maria - RS, analyzing taxation in the development of real estate activities. It is used the comparative procedure method, developing an analysis between taxation as an individual and a simulation as a legal entity. Considering the results obtained for this case, it was concluded that the elaboration of a tax planning via the creation of legal entity for the activity of real state sale and hiring was effective, optimizing results with the reduction of taxes paid.

Keywords: Tax planning. Sale of real estate. Real state for rent.

1 INTRODUÇÃO

Durante o século passado, em assuntos que envolviam atividades empresariais, ouvia-se falar no papel do “guarda livros”, denominação atribuída ao contador. À época, os profissionais de contabilidade se viam envolvidos no desenvolvimento de atividades hoje denominadas de obrigações tributárias acessórias, apresentando em algumas circunstâncias um papel limitado a determinados afazeres fiscais.

Contudo, atualmente, com as mudanças que ocorrem nas atividades desempenhadas pelo profissional contábil, identifica-se uma verdadeira expansão de áreas de desenvolvimento desta profissão. Cresce a importância do profissional na assessoria à gestão de negócios, dentre eles, na elaboração de consultorias para pessoas físicas e pessoas jurídicas, de pequeno e médio porte voltadas para o desenvolvimento de atividades econômicas no âmbito familiar.

Hoje em dia, em face da sociedade informacional, verifica-se um novo perfil em diversas áreas profissionais. Desse ambiente, cumpre ao profissional contábil reinventar-se e desafiar-se em sua atividade diária, integrando conhecimentos e apresentando ferramentas de otimização de resultados para seus clientes.

A utilização eficaz dos instrumentos legais disponíveis, permite ao contador redirecionar seus esforços na oferta de opções aos seus clientes pessoas físicas, de forma a verificar instrumentos que auxiliem na redução da tributação e atendam aos anseios de maior praticidade na sucessão familiar dos negócios. Para tanto, dentre os procedimentos legais que podem ser utilizados para gerenciamento patrimonial e sucessório encontra-se a possibilidade de constituição de uma pessoa jurídica. Por meio do desenvolvimento da atividade de empresa, é possível, em determinados casos, administrar e organizar o patrimônio imobiliário de famílias, de modo a auxiliá-las em problemas tanto de planejamento tributário quanto de eventual herança envolvendo a atividade familiar. Contudo, é importante frisar que a análise deve se dar de acordo com cada caso concreto, cabendo identificar as melhores opções disponíveis por meio da expertise de cada profissional.

Diante do exposto, a presente pesquisa tem como problemática central o seguinte questionamento: em Santa Maria, cidade localizada no estado do Rio Grande do Sul, a constituição de uma pessoa jurídica é um instrumento vantajoso para o desenvolvimento de um planejamento tributário e sucessório de família que desenvolve atividade de venda e aluguel de imóveis? Como forma de responder a este problema formulado, o presente estudo tem por objetivo apresentar

eventuais vantagens e desvantagens tributárias a partir da constituição de pessoa jurídica para exploração negocial e familiar de atividade de venda e aluguel de imóveis.

Com o intuito de atingir o objetivo geral, os objetivos específicos deste trabalho são: explicar no que consiste o planejamento tributário nas atividades imobiliárias desenvolvidas em âmbito familiar; apresentar a legislação acerca da tributação incidente sobre uma pessoa física e sobre uma pessoa jurídica detentora de imóveis para exploração econômica; a partir de um estudo de caso real, comparar as (des)vantagens tributárias, por meio da criação da pessoa jurídica para o desenvolvimento de atividades imobiliárias.

O tema de planejamento tributário é de interesse do profissional contábil, apresentando-se bastante atual, motivo que levou ao aprofundamento do estudo da temática no presente trabalho. Deve-se esclarecer que a elaboração de estudos de planejamento e consultoria no âmbito tributário devem atentar à legislação de cada localidade, motivo pelo qual optou-se por apresentar um estudo de caso.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

A presente seção buscará apresentar os aspectos teóricos referentes ao planejamento tributário em sua primeira seção. Posteriormente, será analisada a legislação incidente sobre as operações envolvendo negócios imobiliários.

O objetivo da presente seção é de fundamentar as análises que serão realizadas na seção de resultados, buscando-se evidenciar os diferentes impactos a serem produzidos por meio da tributação das atividades negociais somente por meio da pessoa física ou da criação de uma pessoa jurídica.

2.1 PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO E NEGÓCIOS FAMILIARES

Segundo dados do governo federal, em 2017, a carga tributária bruta brasileira atingiu 32,36% do PIB (Produto Interno Bruto) nacional, mantendo-se estável em relação ao ano anterior, quando atingiu 32,37% do PIB. No âmbito federal, a carga tributária bruta representou 21,20% do PIB (com redução de 0,08% comparado com o ano anterior), a estadual 8,91% (apresentando um

aumento de 0,07% em relação ao ano anterior) e a municipal 2,25% (mesmo percentual do ano anterior) (BRASIL, 2018a).

Verifica-se, portanto, que no âmbito nacional, de acordo com a atividade negocial, o planejamento tributário terá maior ou menor impacto nos resultados financeiros de um empreendimento. Considerando-se que o desempenho de atividades negociais vem sempre associado à necessidade de melhores resultados, cabe aos empreendedores preocuparem-se em adotar medidas que os favoreçam economicamente. Por essa razão, verifica-se o interesse de pesquisadores na identificação de formas de redução da representatividade da tributação quando da apuração do resultado (SIQUEIRA; CURY; GOMES, 2011).

A utilização do planejamento tributário se apresenta como uma ferramenta importante para o desempenho de atividades empresariais, proporcionando reduções nos valores despendidos em tributos e contribuindo na otimização da competitividade. Nas empresas que possuem um setor tributário/fiscal organizado, cabe a ele as seguintes atribuições principais: esclarecimento de aspectos complexos acerca da tributação incidente nas operações envolvendo indústrias, comércio ou serviços; elaboração de estratégias de anulação, redução ou postergação do ônus tributário; avaliação de viabilidade fiscal de transações ou empreendimentos realizados pela administração, entre outras (BORGES, 2015).

A essência do planejamento tributário consiste na utilização de instrumentos lícitos como forma de redução da carga tributária incidente sobre pessoas físicas e jurídicas. No entendimento de Crepaldi (2017) o planejamento tributário consiste na administração fiscal e tributária buscando diminuir a tributação, evitando riscos e gastos desnecessários por meio do atendimento da legislação. Nesse mesmo sentido, Oliveira (2003, p.32) define mais especificamente o planejamento tributário como “a atitude de estudar, continuamente, a legislação e decidir pela adoção de medidas tendentes à prática de atos, visando anular, reduzir ou postergar o ônus financeiro correspondente”.

No âmbito do planejamento tributário, torna-se imprescindível a distinção de duas terminologias: evasão fiscal e elisão fiscal. A terminologia “evasão”, conforme o dicionário de Silva (2004, p.224), “vem do latim *evadere*” que tem como significado “fuga ou subtração do contribuinte ao pagamento do imposto, que lhe é atribuído, usando para isso de meios que evitem a incidência tributária a seu cargo”. As situações de evasão fiscal por serem dotadas de flagrante

ilegalidade são puníveis na esfera criminal por meio de duas legislações principais: Lei nº 8.137/90 e da Lei 9.249/95.

A evasão fiscal é uma lesão ilícita do Fisco que ocorre por meio do não pagamento do tributo ou do pagamento a menor, seja por ato comissivo ou omissivo. Quando por ato comissivo, a evasão se apresenta por meio da sonegação (ocultação do fato gerador e não pagamento) ou de fraude (artifícios e simulações antes da ocorrência do fato gerador) (CREPALDI, 2017). Dessa forma, ocorrendo a evasão antes ou depois do fato gerador, verifica-se que sua prática incorre em uma série de riscos e prejuízos quando praticada por pessoas físicas ou jurídicas, visto poder apresentar reflexos nas esferas financeira e até mesmo penal.

Por outro lado, existe a expressão elisão fiscal, que segundo Torres (2013) vem do termo *tax avoidance*, em inglês. A elisão fiscal, segundo Fabretti (2001, p.148), é o “(...) método de planejamento tributário que consiste na escolha da melhor alternativa legal (portanto lícita), visando à maior economia de impostos possível. A adoção dessa melhor alternativa deve ser feita antes de ocorrido o fato gerador”. Ou seja, a definição deixa claro que a elisão fiscal permite a redução tributária por meio da adoção de instrumentos legais lícitos definidos antes de eventual incidência concreta da tributação.

Dessa forma, percebe-se que o planejamento tributário está ligado à elisão, que é a ação lícita do contribuinte e que ocorre antes do fato gerador, utilizando-se da legislação para reduzir o impacto fiscal (SIQUEIRA; CURY; GOMES, 2011). Portanto, por meio da elisão fiscal o contribuinte pode aproveitar as chamadas “brechas da lei”, que por desconhecimento ou por outro motivo permitem aos contribuintes desfrutarem da situação, diminuindo os valores a serem gastos.

A realização de elisão fiscal pode ser ferramenta a ser aplicada no âmbito de negócios familiares, por meio da constituição de pessoas jurídicas para melhor gerenciamento do empreendimento e planejamento sucessório. Segundo a doutrina, existem diversos critérios para classificação de empresas familiares. Um deles é de acordo com a identificação da geração que se encontra administrando a empresa: de primeira geração (administrada e de propriedade dos fundadores), de segunda geração (administrada por filhos ou sobrinhos do fundador), terceira geração (administrada pelos netos) e assim por diante (BUENO; FERNÁNDEZ; SÁNCHEZ, 2007).

Outro critério utilizado possui foco no tipo de vínculo entre a família e a empresa, quanto ao interesse em continuidade na empresa e na dedicação dos membros em relação aos negócios. Existe,

portanto, a classificação em quatro modelos possíveis: empresa de trabalho familiar (na qual boa parte dos membros da família trabalham na empresa); empresa de direção familiar (na qual apenas uma parte dos membros da família administram os negócios); empresa familiar de investimento (os familiares apenas controlam as decisões de investimento em negócios) e a empresa familiar conjuntural (resultado de herança de negócios ou patrimônios) (BUENO; FERNÁNDEZ; SÁNCHEZ, 2007).

Assim sendo, no âmbito do presente estudo, na seção de análise dos dados, serão apresentadas alternativas que se utilizam da elisão fiscal nos negócios familiares. Para tanto, serão analisados os impactos tributários resultantes de uma eficaz aplicação da legislação tributária, buscando evidenciar qual forma evita e reduz o dispêndio de valores: seja por meio da criação de uma pessoa jurídica para concentração das atividades negociais de venda de imóveis e contratação de aluguéis para pessoas físicas ou por meio do desempenho das atividades somente como pessoa física.

2.2 INCIDÊNCIA TRIBUTÁRIA NO RECEBIMENTO DE ALUGUÉIS E VENDA DE IMÓVEIS POR PESSOA FÍSICA NO BRASIL

Esta e a próxima seção do trabalho têm por objetivo embasar a seção de análise dos dados, apresentada mais adiante. Para tanto, serão apresentados os direcionamentos legais adotados com base em sites oficiais governamentais para a interpretação dos fatos identificados no estudo de caso a ser estudado posteriormente. Importa desde já, destacar que a temática tributária possui um viés interdisciplinar, o qual permite que as análises perpassem não somente pela Contabilidade, mas também por estudos nas áreas do Direito e da Administração (POHLMANN; IUDÍCIBUS, 2006).

Quando se fala em rendimentos oriundos da locação de imóveis recebidos pela pessoa física, é necessário ser analisada a incidência de Imposto de Renda da Pessoa Física (IRPF) consoante tabela progressiva, cujas alíquotas variam atualmente entre 7,5% a 27,5% (BRASIL, 2018b). A cada exercício, os valores de parcela dedutível e as faixas de aplicação podem sofrer alterações. Desde 2015, a tabela de incidência mensal do IRPF não possui reajuste.

As situações de obrigatoriedade de apresentação da Declaração de Ajuste Anual do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física (DIRPF) estão previstas na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (IN RFB) nº 1.690, de 20 de fevereiro de 2017¹. Além das opções de obrigatoriedade de

¹ Dentre as situações de obrigatoriedade de apresentação da Declaração de Ajuste Anual do Imposto sobre a

apresentação da declaração do IRPF previstas na Instrução Normativa supramencionada, o contribuinte deve se atentar para a necessidade de recolhimento mensal obrigatório (Carnê- Leão) de valores recebidos de outra pessoa física ou fontes situadas no exterior não tributados na fonte quando oriundos de: trabalho sem vínculo empregatício; locação e sublocação de bens móveis e imóveis; arrendamento e subarrendamento; pensões, inclusive alimentícia, ou alimentos provisionais, mesmo que o pagamento tenha sido feito através de pessoa jurídica; entre outros (art.106 do Decreto 3.000/1999 e arts. 31, 32, 53 da IN RFB nº 1.500/2014) (BRASIL, 1999; BRASIL, 2014).

No caso de rendimentos mensais que são oriundos de locação de imóveis, os valores recebidos pelo contribuinte devem ser informados na DIRPF na ficha “Rendimentos Tributáveis Recebidos de PF/Exterior”. Do valor do aluguel recebido, conforme a previsão do art. 632 do Regulamento do Imposto de Renda - RIR/99 (Decreto 3.000/99), não integrarão a base de cálculo para incidência do imposto: o IPTU, taxas e emolumentos que incidam sobre o imóvel; aluguel pago pela locação de imóvel sublocado; despesas de cobrança do aluguel (como taxas de administração da imobiliária) e despesas de condomínio. Caberá retenção do imposto quando o locador for pessoa física e o locatário for pessoa jurídica, conforme os arts. 631 e 733, I do RIR/99 (BRASIL, 1999).

O contribuinte poderá optar pelo modelo de declaração do IRPF que entender mais adequado à sua situação: completo ou simplificado. Em havendo a opção do contribuinte pela opção do modelo de declaração completo, a legislação permite a realização de deduções no rendimento tributável na estipulação da base de cálculo de incidência do IRPF.

Havendo a escolha pelo modelo de declaração simplificado não serão permitidas as deduções. Nesse caso, caberá ao contribuinte uma dedução de 20% do valor dos rendimentos tributáveis na declaração do IRPF, até o limite de R\$ 16.754,34.

Quando o foco de análise é o ganho de capital por venda de bens imóveis por pessoa física, sobre a diferença entre o custo de aquisição e o valor de alienação do bem incide a alíquota de 15%

Renda da Pessoa Física (DIRPF) estão os contribuintes que no ano-calendário de 2016: receberam rendimentos tributáveis superiores a R\$ 28.559,70; obtiveram ganho de capital na alienação de bens ou direitos; tiveram até 31 de dezembro de 2016 a posse ou a propriedade de bens ou direitos de valor superior a R\$ 300.000,00; optaram pela isenção do Imposto sobre a Renda incidente sobre o ganho de capital auferido na venda de imóveis residenciais cujo produto da venda seja aplicado na aquisição de imóveis residenciais localizados no país, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato de venda, entre outras situações (BRASIL, 2017a).

(quinze por cento)². Acerca do tema, deve-se observar o que trata o artigo 18 da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, que prevê redução do ganho de capital de 5% ao ano para imóveis adquiridos antes de 1988.

Atenta-se também para o que tratam os artigos 38 e 39 da Lei nº. 11.196, de 21 de novembro de 2005, regulados pela Instrução Normativa SRF nº 599/06, que preveem situações de isenção na alienação de bens com ganho de capital de até R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), bem como para o ganho de capital de pessoa física na venda de imóveis residenciais, desde que no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da celebração do contrato seja aplicado o produto da venda na aquisição de outro(s) imóvel(is) residencial(is) (BRASIL, 2005).

A partir dos dados acima apresentados, verifica-se que a legislação tributária incidente sobre a atividade de compra e venda de imóveis, bem como do aluguel é bastante complexa. Na seção de análise dos dados, será desenvolvido o cálculo relativo à tributação da atividade imobiliária de um contribuinte residente e domiciliado na cidade de Santa Maria/RS.

2.3 A CONSTITUIÇÃO DE PESSOA JURÍDICA NO PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO DE PESSOA FÍSICA NO BRASIL

A sociedade empresária consiste em pessoa jurídica que busca o lucro ou o resultado econômico ou social, mediante o exercício habitual de atividade econômica organizada, com o objetivo de obter a produção ou circulação de bens ou serviços no mercado (DINIZ, 2015). De acordo com o Código Civil de 2002, as sociedades empresárias podem assumir os seguintes tipos societários: sociedade em nome coletivo, sociedade em comandita simples, sociedade em comandita por ações, sociedade limitada e sociedade anônima (BRASIL, 2002).

Para o desempenho de atividades empresárias, é interessante ao empreendedor a adoção de tipos societários que lhe permitam limitar sua responsabilidade perante eventuais dívidas do empreendimento. Para tanto, pode-se optar por constituir a sociedade sob a forma de sociedade

² O artigo 1º da Lei 13.259, de 16 de março de 2016, estabeleceu recentemente um aumento das alíquotas do IRPF sobre o ganho de capital. Sobre o ganho de capital referente à venda de bens e direitos de qualquer natureza incidem as seguintes alíquotas de IRPF: 15% sobre os ganhos que não ultrapassarem R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); 17,5% sobre os que excederem R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e não ultrapassarem R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); 20% sobre o que exceder R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e não ultrapassar R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); e 22,5% sobre o que ultrapassar R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)" (BRASIL, 2016).

limitada ou por ações.

A constituição de pessoa jurídica tem se mostrado como uma ferramenta interessante quando utilizada para gerenciar receitas oriundas de bens imóveis. Para tanto, o empreendedor poderá optar pela adoção do regime Lucro Real ou do regime Lucro Presumido para a tributação de suas atividades.

Quanto à adoção da tributação pelo Simples Nacional, é importante identificar previamente se o empreendimento irá ou não recair em uma das hipóteses de impedimento previstas na legislação nacional. Dentre as hipóteses previstas na Lei Complementar nº123/06 estão: empresa constituída sob a forma de sociedade por ações; empresa que se dedique ao loteamento e à incorporação de imóveis; que realize atividade de locação de imóveis próprios, exceto quando se referir a prestação de serviços tributados pelo ISS. Além disso, alguns códigos CNAE (Classificação Nacional de Atividade Econômica) são impeditivos da opção do Simples Nacional, dentre eles o 6810-2/02 (Aluguel de imóveis próprios). Por essas razões de impedimento legal, a seguir serão apresentadas apenas as formas de tributação do IRPJ pelo Lucro Real e pelo Lucro Presumido.

A apuração do Lucro Real é realizada a partir do lucro contábil do período, após ajustes de adição, exclusão ou compensação, conforme legislação vigente. Os tributos incidentes são 9% de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL), alíquota de 15% de Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) (podendo incidir adicional de 10% sobre o que exceder aos R\$60.000,00 no trimestre). Incide ainda o Programa de Integração Social (PIS), com alíquota de 1,65% e a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (Cofins), com alíquota de 7,6% pelo sistema não cumulativo (CREPALDI; CREPALDI, 2014).

Acerca da tributação do IRPJ e CSLL pela sistemática do Lucro Real, é importante perceber que o período de apuração de sua tributação pode se apresentar de duas formas: anual ou trimestral. Para os contribuintes que optam pelo regime de apuração anual, o período-base se encerra no dia 31 de dezembro de cada ano-calendário. Já nas empresas com regime de apuração trimestral, o período-base se encerra nos dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro. A escolha do regime de apuração se dá por cada empresa de acordo com a atividade operacional e demais características do empreendimento (ANDRADE; LINS; BORGES, 2015). Além disso, deve-se observar que a legislação prevê a obrigatoriedade de tributação com base na sistemática do lucro real para determinadas situações, conforme o art. 14 da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de

1998.

No regime do Lucro Presumido a apuração da base de cálculo é realizada por meio da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de mercadorias, serviços ou produtos, possuindo a data de apuração no último dia útil de cada trimestre (ANDRADE; LINS E BORGES, 2015). O art. 518 do RIR/99 em conjunto com o art. 33 da IN nº. 1.700/2017 preveem claramente cada um dos percentuais a serem aplicados, conforme a atividade geradora de receita de cada empresa (BRASIL, 1999; BRASIL, 2017b).

Nesse caso, é importante esclarecer que, de acordo com o art. 15, §4º da Lei nº 9.249/95, o percentual de 8% também será aplicado sobre a receita financeira da pessoa jurídica que explore atividades imobiliárias relativas a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para a revenda, quando decorrente da comercialização de imóveis e for apurada por meio de índices ou coeficientes previstos em contrato.

Para optar pela tributação do Lucro Presumido a pessoa jurídica deve obter receita bruta igual ou inferior a R\$78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) no ano-calendário, e não pode estar obrigada pela legislação à apuração pelo regime do Lucro Real, conforme previsão do art. 13 da Lei nº 9.718/98 (BRASIL, 1998). No regime do Lucro Presumido, a apuração do imposto será feita trimestralmente, por períodos encerrados em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano-calendário.

A atividade de locação possui como base de cálculo para IRPJ a alíquota de 32%, e para atividade de venda de imóvel a de 8%. Caso a atividade não seja imobiliária, a alienação do bem imóvel classificado como ativo permanente não terá valor computado para a base de cálculo presumida, sendo caracterizada como receita não operacional e sofrendo incidência direta de 15% de IRPJ e 10% de adicional do que exceder R\$ 20.000,00 mensais (BAGNOLI, 2016).

Para fins de Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), na atividade de locação, a base de cálculo presumida será apurada com percentual de 32%, já em caso de venda de imóvel 12% por se tratar de uma receita de atividade comercial. Em ambas as alíquotas incidentes serão de 9% da base de cálculo. Ainda na tributação da empresa pelo lucro presumido, incidem as alíquotas de 0,65% de PIS e 3% de Cofins, exceto quando resultado de bens alienados do ativo permanente. Caso haja incorporação de bem à pessoa jurídica com valor acima do registrado na declaração de bens da pessoa física, o ganho de capital será adicionado à base de cálculo da

tributação incidente.

É importante observar que, em havendo a integralização de capital mediante a transferência do imóvel da pessoa física para a pessoa jurídica cujo objeto social seja a atividade imobiliária, haverá a incidência de Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis (ITBI). O ITBI, é previsto na Constituição Federal de 1988, no artigo 156, inciso II, e sua competência é municipal (BRASIL, 1988). Cada município tem sua legislação específica de tributação, sendo o pagamento deste imposto condição para o registro da transferência do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis e incidente sobre o ato oneroso de transmissão e cessão “inter vivos” de imóveis ou de direitos a eles relativos.

Não menos importante, o registro contábil correto dos imóveis conforme sua destinação é de suma importância, haja vista que ainda que opte pela forma de apuração do lucro presumido, em caso de bens classificados no ativo imobilizado, sua alienação terá incidência de alíquota de até 34% sobre o ganho do capital, por não se tratar de receita operacional. Se bem classificado como estoque (imóvel destinado a venda), ainda no regime de tributação do lucro presumido, com objeto social voltado ao exercício de atividade imobiliária, a alíquota máxima satisfeita é de 6,73% sobre a receita da venda do bem (TOIGO, 2016).

Dessa forma a partir da informação acima, identifica-se que os percentuais de tributação incidentes sobre a pessoa física e jurídica são bastante distintos. Caberá ao profissional contábil verificar casuisticamente a sua melhor aplicação no momento da realização do planejamento tributário de seu cliente.

3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

O presente trabalho busca analisar diferentes formas de tributação e seu impacto a partir da criação de uma pessoa jurídica para desenvolvimento de atividade de venda de imóveis e recebimento de aluguéis. Para responder ao problema de pesquisa proposto, o estudo quanto à forma de abordagem do problema utiliza-se de pesquisa qualitativa, por meio da qual se busca realizar a análise de caso específico, identificando-se a melhor forma de tributação para exploração econômica de atividade imobiliária. Nesse mesmo sentido, Flick (2009, p.37) afirma que “A pesquisa qualitativa se dirige à análise de casos concretos em suas particularidades locais e temporais, partindo das expressões e atividades das pessoas em seus contextos locais”.

Dentre os métodos de procedimento, utiliza-se o estudo de caso, caracterizado pela análise

detalhada, descritiva e compreensiva de cada caso estudado, podendo, de acordo com o objetivo da pesquisa realizada ser reduzido ao estudo de um elemento (FACHIN, 2006). Na presente pesquisa, o estudo de caso apresenta como base o ano-calendário de 2016, tendo em vista o desenvolvimento deste ter sido realizado em meados de 2017. Com vistas a atender ao objetivo da pesquisa, foi realizado um planejamento tributário para uma pessoa física residente em Santa Maria – RS, tendo em vista essa pessoa possuir esposa, dois filhos cada um com uma companheira.

Os dados analisados são reais, entretanto a identidade dos envolvidos foi mantida em sigilo. O estudo buscou realizar o cálculo do valor devido do IRPF, tendo por base informações prestadas no IRPF do contribuinte analisado e outras informações complementares fornecidas por ele.

Além do estudo de caso, é adotado o método de procedimento comparativo, desenvolvendo uma análise entre a tributação no desenvolvimento da atividade imobiliária como pessoa física e como pessoa jurídica (mediante simulação de constituição de pessoa jurídica). Realizou-se estudo da tributação incidente sobre a pessoa física, focando-se na análise da tributação do IRPF e acerca da tributação da pessoa jurídica, adotou-se na simulação de sua constituição o regime do lucro presumido, mediante verificação da incidência de tributos como PIS, Cofins, IRPJ, ITBI e CSLL.

A técnica de pesquisa envolve a análise de documentação indireta. Para tanto, foram utilizadas fontes primárias (legislação tributária) e secundárias (por meio da utilização de doutrinadores das áreas de planejamento tributário e tributação nacional).

4 ANÁLISE DOS DADOS

Conforme explanado previamente, o trabalho foi direcionado a um estudo de planejamento tributário. O contribuinte é o patriarca de uma família de seis pessoas, casado em comunhão parcial de bens desde 1990, o qual possui todos seus rendimentos tributados pelo IRPF. Ele possui dois filhos maiores, capazes e não dependentes para fins tributários, os quais possuem uma companheira cada.

O patrimônio do contribuinte analisado é composto por três apartamentos e uma casa. Desses imóveis, um apartamento é para sua moradia (Apartamento 3) e os demais imóveis são destinados ao desenvolvimento de atividades de locação. Além dos proventos oriundos dos imóveis, o contribuinte possui emprego fixo e recebe vencimentos mensais acima de R\$ 4.664,68.

Tabela 1 - Bens do patriarca em análise

Tipo de Imóvel	Valor Declarado	Receita Mensal de Aluguel	Ano Aquisição
Apartamento 1	R\$ 150.000,00	R\$760,00	2004
Apartamento 2	R\$ 130.000,00	R\$550,00	2012
Apartamento 3 (Moradia)	R\$ 260.000,00	-	2015
Casa	R\$ 150.000,00	R\$480,00	2005
Total	R\$ 690.000,00	R\$ 1.790,00	-

Fonte: Dados da pesquisa.

Com base nos dados informados acima pelo contribuinte, nas próximas seções serão analisados os aspectos tributários referentes à pessoa física e à pessoa jurídica.

4.1 ANÁLISE DA TRIBUTAÇÃO DAS ATIVIDADES DA PESSOA FÍSICA

Na primeira parte da presente seção, serão apresentadas as principais tributações incidentes sobre a atividade imobiliária desenvolvida pelo contribuinte como pessoa física. Para isso, serão identificados os valores pagos no exercício de 2017 a título de IRPF referente à atividade de aluguel, bem como será apresentada simulação em caso de eventual alienação do imóvel/apartamento 3.

Na simulação da alienação do apartamento 3, objeto da simulação de venda, foram considerados os dados reais do imóvel, o qual possui 125 metros quadrados e localiza-se no bairro Nossa Senhora de Fátima, em Santa Maria/RS. Conforme estudo realizado pela empresa Agente Imóvel, em 2017, o preço mediano dos apartamentos por metro quadrado no referido bairro, em setembro de 2016, foi de R\$ 4.248,00. Obtém-se, portanto, um valor venal aproximado de R\$ 531.000,00 (PREÇOS, 2017).

Para a análise da tributação pelo IRPF foi simulada a elaboração de Declaração de Ajuste Anual tanto pelo modelo simplificado quanto pelo modelo completo. Por ser obtido melhor resultado financeiro na opção do modelo completo, apresentaram-se os cálculos da tributação a partir desta opção. A identificação dos valores incidentes de tributação teve por base a informação de que os imóveis do contribuinte analisado estiveram alugados durante todos os meses do ano de 2016.

Verifica-se que durante o exercício de 2016 o patriarca obteve rendimentos de R\$ 57.330,96 oriundos de seu emprego e R\$ 21.480,00 através das receitas de aluguel, totalizando R\$ 78.810,96 de receitas tributáveis. No mesmo período, obteve deduções de IRPF de R\$ 5.898,02 por sua contribuição à previdência oficial, R\$ 9.457,31 por manter uma previdência complementar e R\$

9.093,41 tendo em vista seu plano de saúde, totalizando R\$ 24.448,74 de deduções no imposto de renda.

Após os cálculos dos rendimentos tributáveis e deduções, identificou-se uma base de cálculo de R\$ 54.362,22, conforme verifica-se na Figura 1, abaixo. De acordo com a tabela progressiva mensal do Imposto de Renda Pessoa Física (BRASIL, 2017c), aferiu-se que a alíquota a ser aplicada para determinação do valor de IRPF deve ser de 22,5%, reduzindo-se a parcela dedutível de R\$ 7.633,56. Dessa forma, o valor devido desse tributo chegaria ao montante de R\$ 4.597,98, no exercício de 2016. Contudo, como já houve R\$1.128,42 de imposto retido na fonte, restaria o valor de R\$3.469,56 a título de IRPF a pagar.

Figura 1 - Cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Física - 2017, decorrente de rendimentos

Imposto devido		Imposto pago	
Base de cálculo	54.362,22	Imposto retido na fonte do titular	1.128,42
Imposto devido	4.597,98	Imposto retido na fonte dos dependentes	0,00
Dedução de incentivo	0,00	Carnê-Leão do titular	0,00
Imposto devido I	4.597,98	Carnê-Leão dos dependentes	0,00
Contribuição prev. emp. doméstico	0,00	Imposto complementar	0,00
Imposto devido II	4.597,98	Imposto pago no exterior	0,00
Imposto devido RRA	0,00	Imposto retido na fonte (Lei n° 11.033/2004)	0,00
		Imposto retido RRA	0,00
Total do imposto devido	4.597,98	Total de imposto pago	1.128,42

Imposto a Pagar	
Valor	3.469,56

Parcelamento Informações Bancárias

O imposto de valor igual ou superior a R\$ 100,00 poderá ser pago em até 8 quotas, desde que cada uma não seja inferior a R\$ 50,00.

Número de

Fonte: Elaborado pelos autores (2017).

Além do tributo acima calculado, simulando-se eventual alienação de imóvel do contribuinte, é preciso que seja realizado o cálculo da tributação sobre eventual ganho de capital. Como o caso analisado não se ajusta às hipóteses de isenção dos arts. 38 e 39 da Lei nº 11.196/05, haverá tributo a ser calculado, sujeito ao fator de redução previsto no art. 40.

O valor de IRPF sobre o ganho de capital é dado pelo Programa de Apuração dos Ganhos de Capital - GCAP2017, disponibilizado pela Receita Federal em seu site. Para obter o valor do Imposto de Renda sobre um possível ganho de capital a ser auferido pelo contribuinte em uma eventual alienação de seu imóvel/ apartamento 3 (a escolha desse imóvel se deu, pelo fato de ser o único imóvel não alugado), no período do primeiro trimestre de 2016, foram utilizados os cálculos de tributação do referido programa, os quais encontram-se apresentados na Figura 2 abaixo.

Figura 2 - Cálculo do ganho de capital da alienação do apartamento 3

Apuração de Ganho	
Valor da Alienação - (R\$)	531.000,00
Custo de Corretagem - (R\$)	0,00
Valor Líquido da Alienação - (R\$)	531.000,00
Custo de Aquisição - (R\$)	260.000,00
Valor Passível de Redução - Resultado 1 - (R\$)	271.000,00
Percentual de Redução (Lei nº 7.713, de 1988)	0,000000
Valor de Redução (Lei nº 7.713, de 1988) - (R\$)	0,00
Ganho de Capital - Resultado 2 - (R\$)	271.000,00
Percentual de Redução (Lei nº 11.196, de 2005 - FR1)	0,000000
Valor de Redução (Lei nº 11.196, de 2005 - FR1) - (R\$)	0,00
Ganho de Capital - Resultado 3 - (R\$)	271.000,00
Percentual de Redução (Lei nº 11.196, de 2005 - FR2)	9,635870
Valor de Redução (Lei nº 11.196, de 2005 - FR2) - (R\$)	26.113,20
Ganho de Capital - Resultado 4 - (R\$)	244.886,80
Percentual de Redução - Aplicação em Outro Imóvel	0,000000
Valor de Redução - Aplicação em Outro Imóvel - (R\$)	0,00
Ganho de Capital - Resultado 5 - (R\$)	244.886,80

Fonte: Elaborado pelos autores (2017).

Dessa forma, o primeiro passo realizado foi identificar eventual ganho de capital incidente sobre a alienação do referido imóvel. Para tanto, simulou-se um valor de alienação com base em dados do mercado imobiliário atual, buscando-se identificar a diferença entre o valor de venda e o custo de aquisição do imóvel. Após a aplicação dos percentuais de redução previstos na legislação, conforme os dados da Figura 2 acima apresentada, verifica-se o montante de R\$ 244.886,80 a título de ganho de capital.

Logo em seguida, após identificado o valor do ganho de capital, a fim de aferir a quantidade de Imposto de Renda incidente, tomando por base as informações da Figura 2, aplicou-se a alíquota prevista em legislação de 15% de IRPF. Observa-se, que a tributação a ser paga pelo contribuinte será de R\$ 36.733,02, a título de ganho de capital havendo eventual alienação de imóvel pela pessoa física.

4.2 ANÁLISE DA TRIBUTAÇÃO DAS ATIVIDADES A PARTIR DA CONSTITUIÇÃO DE PESSOA JURÍDICA

Nesta seção será realizada a análise acerca dos principais impactos da tributação sobre a atividade imobiliária desenvolvida pelo contribuinte a partir da simulação da constituição de pessoa jurídica. Para tanto, os dados terão por base a tributação da pessoa jurídica tributada pelo lucro presumido.

Considerando a constituição de uma sociedade, haverá a incidência do ITBI, na integralização dos bens na referida empresa. Para o cálculo apresentado na Tabela 2 abaixo usou-se a alíquota de 2,15%, estipulada pelo município em que os imóveis estão situados (PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA, 2017), optou-se pela incorporação pelo valor declarado dos bens, conforme previsão do art. 132 do Decreto nº 3.000/99, como forma de evitar a incidência de ganho de capital.

Tabela 2 - Cálculo de ITBI na incorporação dos bens.

Imóvel	Valor Declarado	Alíquota ITBI	Valor Imposto
Apartamento 1	R\$ 150.000,00	2,15%	R\$ 3.225,00
Apartamento 2	R\$ 130.000,00	2,15%	R\$ 2.795,00
Apartamento 3 (Moradia)	R\$ 260.000,00	2,15%	R\$ 5.590,00
Casa	R\$ 150.000,00	2,15%	R\$ 3.225,00
Total Imposto	-	-	R\$ 14.835,00

Fonte: Elaborado pelos autores (2017).

O lucro presumido possui apuração trimestral. Dessa forma, considerando que o objeto social da empresa é a atividade imobiliária por meio da locação de imóveis, haverá incidência de tributos no 1º trimestre de 2016, conforme a Tabela 3.

Tabela 3 - Cálculo de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS sobre a receita de aluguel

	TRIMESTRAL	ANUAL
RECEITA DE ALUGUEL	R\$ 5.370,00	R\$ 21.480,00
PRESUNÇÃO	32%	32%
BASE DE CÁLCULO	R\$ 1.718,40	R\$ 1.718,40
IRPJ - Alíquota	15%	15%
IRPJ A PAGAR	R\$ 257,76	R\$ 1.031,04
CSLL - Alíquota	9%	9%
CSLL A PAGAR	R\$ 154,66	R\$ 618,64
PIS - Alíquota	0,65%	0,65%
PIS A PAGAR	R\$ 34,90	R\$ 139,60
COFINS - Alíquota	3,00%	3,00%
COFINS A PAGAR	R\$ 161,10	R\$ 644,40
TOTAL DE TRIBUTOS	R\$ 608,42	R\$ 2.433,68

Fonte: Elaborado pelos autores (2017).

A partir dos cálculos apresentados acima, percebe-se que a carga tributária no trimestre será de R\$ 608,42 e anual de R\$ 2.433,68, sobre os aluguéis após a constituição da pessoa jurídica por meio do regime de tributação do lucro presumido.

O próximo cálculo, apresentado na Tabela 4 abaixo, é referente à simulação da venda do apartamento 3 em setembro de 2016 que foi incorporado à pessoa jurídica como estoque com valor de R\$ 260.000,00. O valor de venda do imóvel, conforme explicado na seção anterior, é de R\$531.000,00. A partir deste dado verifica-se o seguinte:

Tabela 4 - Cálculo de tributos sobre venda de imóvel pela pessoa jurídica.

Venda de apartamento 3 (valor mercado)	R\$ 531.000,00
PRESUNÇÃO IRPJ	8%
BASE DE CÁLCULO IRPJ	R\$ 42.480,00
IRPJ - Alíquota	15%
IRPJ A PAGAR	R\$ 6.372,00
PRESUNÇÃO CSLL	12%
BASE DE CÁLCULO CSLL	R\$ 63.720,00
CSLL - Alíquota	9%
CSLL A PAGAR	R\$ 5.734,80
PIS - Alíquota	0,65%
PIS A PAGAR	R\$ 3.451,50
COFINS - Alíquota	3,00%
COFINS A PAGAR	R\$ 15.930,00
TOTAL DE TRIBUTOS	R\$ 31.488,30

Fonte: Elaborado pelos autores (2017)

Após todos os cálculos, tem-se o montante de R\$ 31.488,30 referente a carga tributária total sobre a venda do imóvel, após a constituição da pessoa jurídica por meio do regime de tributação

do lucro presumido.

4.3 COMPARATIVO ENTRE OS ASPECTOS ESTUDADOS

Quando se trata do recebimento de proventos relativos a aluguel, a constituição da pessoa jurídica apresenta um total anual de R\$ 2.433,68 em pagamento de tributos, ao passo que no mesmo período a tributação incidente na pessoa física é de R\$ 3.469,56.

Para o cálculo do IRPF, em uma eventual simulação de transferência das atividades imobiliárias para a pessoa jurídica, deve-se verificar que os rendimentos totais do contribuinte somam R\$ 57.330,96 referentes apenas à remuneração de seu trabalho. Já as deduções são as mesmas já apresentadas anteriormente neste trabalho, R\$ 24.448,74. Dessa forma, realizando a subtração entre os rendimentos totais e as deduções cabíveis, encontra-se como base de cálculo do imposto o montante de R\$ 35.459,82. Ao final, com a transferência das atividades para a pessoa jurídica, o patriarca receberia uma restituição de IRPF no valor de R\$ 67,02. O que, após cálculo da diferença entre os tributos declarados na PF e PJ e soma da restituição, lhe confere uma redução tributária de R\$ 1.102,90.

Em uma hipótese de venda do apartamento 3, a constituição de pessoa jurídica apresenta um total de R\$ 29.576,70 em tributos a serem pagos, enquanto na pessoa física a tributação sobre o ganho de capital é de R\$ 36.733,02. A pessoa jurídica, nesta análise, proporciona uma redução tributária de R\$ 7.156,32 ao patriarca.

Dessa forma, na Tabela 5 abaixo, pode-se sintetizar a tributação incidente na atividade imobiliária de aluguel desenvolvida pela pessoa jurídica do contribuinte analisado em comparação com a constituição da pessoa física. Os valores apresentados consideram os cálculos já demonstrados nas seções anteriores por meio de tabelas e figuras.

No que se refere ao IRPF, antes de eventual constituição da pessoa jurídica, aferiu-se o total de R\$ 40.202,58 de dispêndio a partir do somatório do IRPF a pagar no valor de R\$ 3.469,56 e do ganho de capital apurado sobre eventual venda de imóvel no total de R\$ 36.733,02, conforme explanado abaixo da Figura 2. Contudo, após a constituição da pessoa jurídica verificou-se um montante de R\$ 67,02 a ser restituído ao contribuinte, conforme demonstrado na seção 4.3.

Já quanto ao IRPJ, o montante de R\$ 7.403,04 foi apurado a partir do somatório do IRPJ sobre receitas de aluguel a pagar no valor de R\$ 1.031,04 no ano, com o IRPJ incidente sobre a eventual venda de imóvel pela pessoa jurídica no valor de R\$ 6.372,00.

Acerca da CSLL, percebeu-se o valor de R\$ 5.734,80 resultante do somatório da CSLL sobre receitas de aluguel a pagar no valor de R\$ 618,64 no ano, com a CSLL incidente sobre a eventual venda de imóvel pela pessoa jurídica no valor de R\$ 6.353,44.

No que concerne ao ITBI, verificou-se o montante de R\$ 14.835,00 incidente sobre a integralização de bens na pessoa jurídica, conforme disposto na Tabela 2 anteriormente.

Quanto ao PIS, percebeu-se o valor de R\$ 3.591,10 resultante do somatório do PIS sobre receitas de aluguel a pagar no valor de R\$ 139,60 no ano, com o PIS incidente sobre a eventual venda de imóvel pela pessoa jurídica no valor de R\$ 3.451,50.

Acerca da Cofins, calculou-se o total de R\$ 16.574,40, que é resultante do somatório da Cofins sobre receitas de aluguel a pagar no valor de R\$ 644,40 por ano, com a Cofins incidente sobre a eventual venda de imóvel pela pessoa jurídica no valor de R\$ 15.930,00.

Tabela 5 - Comparativo total de tributos estudados.

Tributo	Pessoa física (venda imóvel)	Pessoa física (demais anos)	Pessoa jurídica (ano de abertura)	Pessoa jurídica (demais anos)
IRPF	R\$ 40.202,58	R\$ 3.469,56	(R\$ 67,02)	(R\$ 67,02)
IRPJ	N/A	N/A	R\$ 7.403,04	R\$ 1.031,04
CSLL	N/A	N/A	R\$ 6.353,44	R\$ 618,64
ITBI	N/A	N/A	R\$ 14.835,00	N/A
PIS	N/A	N/A	R\$ 3.591,10	R\$ 139,60
COFINS	N/A	N/A	R\$ 16.574,40	R\$ 644,40
Somatório	R\$ 40.202,58	R\$ 3.469,56	R\$ 48.689,96	R\$ 2.366,66

Fonte: Elaborado pelos autores (2017)

Percebe-se que no ano de início da atividade da pessoa jurídica, a tributação é maior. O fato dos imóveis serem integralizados, acarreta em um aumento na carga tributária em decorrência do pagamento de ITBI na incorporação dos imóveis. A diferença de tributação no primeiro ano atinge o montante de R\$ 8.487,38. Contudo, deve-se observar que nos anos seguintes a tributação incidente sobre as atividades de aluguéis por meio da pessoa jurídica apresenta redução nos valores despendidos em relação ao que seria tributado por meio da pessoa física. Os tributos atingem o valor de R\$ 2.366,66, representando uma diminuição nos tributos pagos no montante de R\$ 1.102,90.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No decorrer deste trabalho buscou-se demonstrar a possibilidade de realização de

planejamento tributário por meio da constituição de pessoa jurídica para exploração de atividade imobiliária em negócios familiares. Para isso, desenvolveu-se um estudo aprofundado sobre o tema, partindo-se da apresentação da importância do planejamento tributário como instrumento a ser utilizado pelo contador no auxílio da atividade de gestão tributária e sucessória do patrimônio de seus clientes. Ademais, apresentou-se o problema da presente pesquisa, questionando se a criação de uma pessoa jurídica serve como instrumento vantajoso para o desenvolvimento de um planejamento tributário nas atividades de aluguel e alienação de imóveis.

Na segunda seção foi abordado o planejamento tributário, diferenciando-se a elisão da evasão fiscal. A fim de realizar um aprofundamento acerca do viés tributário, elucidou-se a tributação incidente sobre o patrimônio imobiliário da pessoa física (IRPF), bem como a tributação aplicável à pessoa jurídica pelo lucro presumido (ITBI, IRPJ, CSLL, PIS e Cofins) na exploração de atividade imobiliária.

Na quarta seção, após a apresentação da metodologia do presente trabalho, buscou-se analisar de forma prática os aspectos anteriormente citados no referencial teórico, utilizando-se do método de procedimento de estudo de caso. Notou-se, que não há possibilidade de redução em curto prazo da carga tributária aplicada à pessoa física por meio da constituição de atividade imobiliária por meio de pessoa jurídica, demonstrando-se de forma comparativa os tributos incidentes sobre as atividades de aluguel e venda de imóveis. Percebeu-se que existe a possibilidade de incidência de uma alta carga tributária a partir da integralização dos imóveis no capital social da pessoa jurídica.

A partir dessas análises, concluiu-se que a melhor alternativa, em um curto prazo, foi a tributação aplicada à pessoa física, não sendo recomendada a constituição da pessoa jurídica ao levar-se em consideração os dados informados e as situações aventadas no decorrer do trabalho. Já, no longo prazo, é possível haver uma redução tributária, considerando-se que a tributação incidente será menor no desenvolvimento de atividades imobiliárias por meio da pessoa jurídica.

Portanto, ao fim deste trabalho, torna-se possível responder o questionamento inicial, evidenciando que na cidade de Santa Maria, localizada no Rio Grande do Sul, a constituição de pessoa jurídica, em um curto prazo, não é um instrumento vantajoso para o desenvolvimento de um planejamento tributário na atividade de venda e aluguel de imóveis, nos limites deste estudo.

Por fim, espera-se que a pesquisa tenha contribuído no conhecimento dos conceitos e formas de constituição de pessoas jurídicas, como também, que possa vir a contribuir com estudos futuros,

especialmente na análise de outras formas de elaboração de planejamentos tributários.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Euridice S. M. de; LINS, Luis dos S.; BORGES, Viviane L. **Contabilidade tributária: um enfoque prático nas áreas federal, estadual e municipal**. 2 ed. São Paulo: Atlas, 2015.

BAGNOLI, Martha Gallardo Sala. **Holding imobiliária como Planejamento Sucessório**. Coleção Academia Empresa 17. São Paulo: Editora Quartier Latin, 2016.

BORGES, Humberto Bonavides. **Gerência de impostos**. 8 ed. São Paulo: Atlas, 2015.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 10 abr. 2018.

_____. **Lei nº9.249, de 26 de dezembro de 1995**. Altera a legislação do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como da contribuição social sobre o lucro líquido, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9249.htm>. Acesso em: 02 jun. 2018.

_____. **Lei nº9.718, de 27 de novembro de 1998**. Altera a Legislação Tributária Federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9718compilada.htm>. Acesso em: 02 jun. 2018.

_____. **Decreto nº 3.000**, de 26 de março de 1999. Regulamenta a tributação, fiscalização, arrecadação e administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3000.htm>. Acesso em: 7 jun. 2018.

_____. **Lei nº 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: 7 abr. 2018.

_____. **Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005**. Institui o Regime Especial de Tributação para a Plataforma de Exportação de Serviços de Tecnologia da Informação - REPES, o Regime Especial de Aquisição de Bens de Capital para Empresas Exportadoras - RECAP e o Programa de Inclusão Digital; dispõe sobre incentivos fiscais para a inovação tecnológica[...]. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2004-2006/2005/lei/111196.htm>. Acesso em: 7 jun. 2018.

_____. **Lei nº 13.259**, de 16 de março de 2016. Altera as Leis nos 8.981, de 20 de janeiro de 1995, para dispor acerca da incidência de imposto sobre a renda na hipótese de ganho de capital em decorrência da alienação de bens e direitos de qualquer natureza, e 12.973, de 13 de maio de 2014, para possibilitar opção de tributação de empresas coligadas no exterior na forma de empresas controladas; e regulamenta o inciso XI do art. 156 da Lei no 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-

2018/2016/lei/113259.htm>. Acesso em: 5 jun. 2018.

_____. MINISTÉRIO DA FAZENDA. RECEITA FEDERAL DO BRASIL. **Instrução Normativa RFB nº 1.500**, de 29 de outubro de 2014. Dispõe sobre normas gerais de tributação relativas ao Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=57670&visao=anotado>>. Acesso em: 8 jun 2018.

_____. MINISTÉRIO DA FAZENDA. RECEITA FEDERAL DO BRASIL. **Instrução Normativa RFB nº 1.690**, de 20 de fevereiro de 2017 [2017a]. Dispõe sobre a apresentação da Declaração de Ajuste Anual do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física referente ao exercício de 2017, ano-calendário de 2016, pela pessoa física residente no Brasil. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=80700>>. Acesso em: 7 jun. 2018.

_____. MINISTÉRIO DA FAZENDA. RECEITA FEDERAL DO BRASIL. **Instrução Normativa nº 1.700**, de 14 de março de 2017 [2017b]. Dispõe sobre a determinação e o pagamento do imposto sobre a renda e da contribuição social sobre o lucro líquido das pessoas jurídicas e disciplina o tratamento tributário da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins no que se refere às alterações introduzidas pela Lei nº 12.973, de 13 de maio de 2014. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=81268#1706802>>. Acesso em: 7 jun. 2018.

_____. MINISTÉRIO DA FAZENDA. RECEITA FEDERAL DO BRASIL. **Tabelas de incidência mensal [2017c]**. Disponível em: <http://idg.receita.fazenda.gov.br/aceso-rapido/tributos/irpf-imposto-de-renda-pessoa-fisica#calculo_mensal_IRPF>. Acesso em: 7 jun. 2018.

_____. MINISTÉRIO DA FAZENDA. TESOURO NACIONAL. **Nota técnica nº 40/2018/CESEF/STN**. Brasília, 22 de março de 2018 [2018a]. Disponível em: <<http://www.tesouro.fazenda.gov.br/documents/10180/476865/Nota+Tecnica+Carga+Tribut%EF%BF%BDria+2017.pdf/88784e04-2c05-46d3-b0ab-8bac35682b38>>. Acesso em: 9 jun. 2018.

_____. MINISTÉRIO DA FAZENDA. RECEITA FEDERAL DO BRASIL. **Cálculo anual do IRPF [2018b]**. Disponível em: <<http://idg.receita.fazenda.gov.br/aceso-rapido/tributos/irpf-imposto-de-renda-pessoa-fisica#c-lculo-anual-do-irpf>>. Acesso em: 8 jun. 2018.

BUENO, José Carlos Casillas.; FERNÁNDEZ, Carmen Díaz; SÁNCHEZ, Adolfo Vázquez. **Gestão da empresa familiar**: conceitos, casos e soluções. Antonio Vico Mañas (trad.). São Paulo: Thomson Learning, 2007.

CREPALDI, Silvio Aparecido. **Planejamento tributário**: teoria e prática. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

CREPALDI, Silvio Aparecido. CREPALDI, Guilherme Simões. **Contabilidade fiscal e tributária**: teoria e prática. São Paulo: Saraiva, 2014.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil: direito de empresa**. Vol. 8. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

FABRETTI, Lúdio Camargo. **Incorporação, fusão, cisão e outros eventos societários: tratamento jurídico, tributário e contábil**. São Paulo: Atlas, 2001.

FACHIN, Odília. **Fundamentos de metodologia**. 5 ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

FLICK, Uwe. **Introdução à pesquisa qualitativa**. 3 ed. Joice Elias Costas (trad.). Porto Alegre: Artmed, 2009.

OLIVEIRA, Djalma de Pinho Rebouças de. **Holding, administração corporativa e unidade estratégica de negócios: uma abordagem prática**. São Paulo: Editora Atlas S.A, 2003.

POHLMANN, M. C.; IUDÍCIBUS, S. Classificação da pesquisa tributária: uma abordagem interdisciplinar. **Revista Enfoque Reflexão Contábil**, v. 25, n. 3, p. 57-71, 2006.

PREÇOS atuais de Apartamentos & Casas - Nossa Senhora de Fátima, Santa Maria, RS. **Agente imóvel [2017]**. Disponível em:<https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/nossa-senhora-de-fatima,santa-maria,rs/tipo_apartamento/preco_mediano_m2/>. Acesso em: 2 nov. 2017.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA. **Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis**. Disponível em:<<http://www.santamaria.rs.gov.br/financas/>>. Acesso em: 07 abr. 2018.

SILVA, De Plácido e. **Vocabulário jurídico**. 24. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

SIQUEIRA, Eurípedes Bastos; CURY, Lacordaire Kemel Pimenta; GOMES, Thiago Simões. Planejamento tributário. **Revista CEPPG – CESUC**, n. 25, v.2, p.184-196, 2011.

TOIGO, Daile Costa. **Planejamento sucessório empresarial**. São Paulo: Editora AGWM, 2016.

TORRES, Ricardo Lobo. **Planejamento tributário: elisão abusiva e evasão fiscal**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2013.