

Aula 02 - Regras de PIS e COFINS em Operações Imobiliárias de Holdings: Essencial para Entender a Nova Tributação

00:00:01

Pessoal, vamos dar início aqui a mais uma aula do nosso curso sobre operações com base imóveis dentro das sociedades holdings, considerando aí a reforma tributária. Vamos continuar aqui na parte tributária, neste nosso último módulo, mas agora nós vamos fazer cálculos. Então, nós vamos iniciar pela venda e depois nós vamos para a alocação. Então, vale destacar que nós vamos pegar um exemplo de venda de um valor de um imóvel.

00:00:36

de uma empresa, de uma holding, que tem como objeto social vender bens imóveis e claro que essa holding vai ter o regime do lucro presumido, que é um regime tributário geralmente mais utilizados por esse tipo de empresa, que possui aí, em regra, uma característica, de tempo. Poucas despesas, principalmente de despesas dedutíveis lá na parte do lucro real, por isso que não é vantajoso fazer apuração da escolha por meio do regime tributário do lucro real, mas sim do lucro presumido, onde você presume uma base de cálculo daquilo que seria lucro para a aplicação das alíquotas de IRPJ e contribuição.

00:01:30

E então nós vamos iniciar a aula de hoje tratando dessa parte, justamente dessa parte tributária, mas é claro considerando o regime atual de tributação, o sistema atual de tributação no Brasil.

00:02:00

E ainda teremos incidência de PIS e COFINS até final de 2026. Então, como teremos em 2025 e ainda em 2026, e somente em 2027 entra a CBS, e vale destacar que PIS e COFINS são tributos de competência da União, a CBS vem para substituir esses dois tributos. E essa substituição vem de fato, de verdade, em 2027,

00:02:32

em que eu deixo de ter PIS e COFINS e passo a ter a CBS, a Contribuição Social sobre Bens e Serviço. Já o IBS, em 2027, vai ter um recolhimento mínimo, como se fosse um teste, em 2028 a mesma coisa, e somente em 2029 que nós teremos, de fato, de uma certa forma, Mas uma aplicação de forma que vai ser gradual, aumentar de forma gradual o IBS a partir de 2029, apesar de

não ser algo muito rigoroso na parte inicial, mas a sua aplicação gradual começa em 2029.

00:03:23

E lá em 2033 teremos então a aplicação total da CBS e IBS nos seus percentuais de alíquotas na sua totalidade. Vimos na aula anterior que não incide ICMS na venda e não incide ISS na alocação de bens imóveis e passaremos a ter sim a incidência do IBS. Em 2026, né?

00:03:54

Começa um período de teste do IBS e da CBS, né? Período de teste. Esse que vamos ter aí um recolhimento de 0.9 para CBS e de 0.1 para o IBS, totalizando aí 1% de alíquota que poderá ser aí compensada com aquilo que vai ser recolhido de PIS e COFINS, ou seja, o que eu vou recolher de PIS e COFINS vai ser compensado na realidade com esse 1% que será recolhido de IBS e da CBS.

00:04:31

Para entender o novo sistema de IBS e CBS, eu sou obrigado a entender o sistema atual. Então, eu preciso entender como é que funciona a tributação na venda e na alocação de bens imóveis por meio de uma empresa, por meio de uma holding. Então, eu preciso saber o que incide, como que incide o PIS e a COFINS. Vamos falar do IRPJ e da contribuição social e vamos entender... Aquelas alíquotas efetivas que se fala muito na internet, que na locação você paga de.

00:05:05

11,33 a 14,53 de locação, na venda você paga 5,93 a 6,73 na venda. Então nós vamos entender como é que se chega nessa alíquota efetiva e vamos pegar um exemplo, é claro, de venda de um bem imóvel a um determinado valor para fazer aplicação das presunções, das alíquotas, entender quanto que isso vai dar de imposto na pessoa jurídica.

00:05:36

e quanto daria na pessoa física. Então atualmente no sistema tributário nacional, quando a gente olha para as pessoas jurídicas que fazem aí no seu dia a dia. No caso as sociedades desenvolvem atividade econômica, realizam uma atividade econômica, Conforme o seu objeto social, daquilo que a empresa faz no seu dia a dia, se ela é um comércio, se ela é uma indústria, se ela é uma prestadora de serviço, se ela é uma holding que compra, vende, loca imóveis,

00:06:18

nós temos aí uma regra de incidência de tributos que serão pagos pelo contribuinte, no caso a pessoa jurídica, tendo em vista a atividade econômica realizada por essa empresa. E é claro que o regime tributário escolhido por ela também vai influenciar na forma de recolhimento desses impostos, desses tributos, a forma e quanto será pago. No Brasil, basicamente, nós temos o

regime tributário do Simples Nacional nas sociedades holdings. Não podem optar por esse regime do Simples Nacional.

00:07:00

Já que a maior parte dessas holdings possuem no seu objeto social a venda de imóveis e a locação. Vender imóveis, atividade econômica, o que nasce de compra e venda de imóveis, não está impedido no símbolo internacional. Mas a locação de bens imóveis, conforme consta no artigo 17 da Lei Complementar 1, 2, 3, que é muito conhecida como a Lei do Símbolo Internacional, mas ela é mais do que isso.

00:07:30

É a lei que traz lá o estatuto da microempresa e da empresa de pequeno porte, onde esse estatuto traz vários benefícios para quem é ME ou IPP, como, por exemplo, poder optar pelo símbolo internacional. Lá no artigo 17, ele traz os impedimentos do Simples. E consta lá essa previsão de quem faz a locação de bens imóveis. Tem uma resolução do Comitê Gestor do Simples Nacional que regulamenta o símbolo internacional. Simples, que é a resolução 140 de 2018, e lá temos um anexo, se não me engano, um anexo 6 e 7, acho que são dois, e um deles fala, olha, esses quinais aqui, essas atividades econômicas são impeditivas do simples nacional.

00:08:17

Então, são atividades que não podem ser do simples. Então, a holding, em regra, não será do simples, pois vai ter lá como objeto social a locação. E mesmo que tivesse somente a venda, o que possibilita ela ser do simples nacional, no dia a dia, na prática, não é muito viável, tendo em vista que o limite do simples nacional é aquele valor de até 4,8 mil.

00:08:47

Milhões, que é a receita bruta máxima que uma empresa pode enquadrar como EPP. Sendo o EPP, a empresa, ela pode... Pode ser do Simples Nacional. Se ela passa de 4.8 milhões. Passa a ser de 5 milhões. Conseqüentemente ela não pode ser EPP. E muito menos do Simples Nacional. Então. Tendo em vista que. A depender do volume de venda desses imóveis. Por essa holding. Talvez não seja.

00:09:19

No dia a dia. Algo que dê possibilidade de ser do Simples Nacional. E mesmo assim. Teria que fazer todo o cálculo lá. Dos anexos. Se não me engano é o anexo 1. Porque vai ter o recolhimento. Lá do ICMS. Por dentro daquela tabela. Daquele anexo do Simples Nacional. Tem que fazer a exclusão. A exclusão vai ser um rolo. E aí também tem que calcular. Para saber quanto que pagaria no lucro presumido. Então. A necessidade de fazer cálculos em relação a isso.

00:09:51

Tirando o Simples Nacional. As holdings. Essas patrimoniais. Essas imobiliárias

PROF. DIEGO LUIZ AMORIM

ADMINISTRAÇÃO, CONTABILIDADE E DIREITO

que vendem local imóveis. Geralmente vão estar. No regime do lucro. Lucro presumido, lucro presumido. E o lucro real, como já foi dito, não é algo muito interessante para essas empresas, tendo em vista que elas possuem poucas despesas. Dando continuidade aqui, então, vamos entender o que nós temos de incidência de tributos hoje quando uma empresa vende imóveis, faz locação de bens imóveis.

00:10:25

O que nós precisamos entender e conhecer de tributos e de impostos para ter a noção daquilo que o nosso cliente, a hold do nosso cliente vai pagar. A âmbito financeiro. Federal, nós temos aí os tributos de competência da União, que é o IRPJ, o Impulso sobre a Renda da Pessoa Jurídica, a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, a CEE.

00:11:00

CSLL, temos o PIS, que é o Programa de Integração Social, e temos a COFINS, que é a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social, todos de competência da União. A âmbito estadual, então de competência do Estado, temos aí dois impostos. O ICMS, vou começar por ele, que é o imposto que incide sobre operações relativas à circulação de mercadorias, por exemplo,

00:11:34

ele não nos interessa para o momento atual, que não incide, já que não incide ICMS. O ICMS, na venda de bens imóveis, então é um imposto que não me interessa. De fato, quando ele for substituído, principalmente quando tiver lá a sua aplicação total, em 2033, que ele passará a ser recolhido por meio do IBS, aí sim eu preciso ter conhecimento.

00:12:11

dessa tributação na operação. Mas é claro que desde já, quando você vai apresentar para o seu cliente a estruturação de uma sociedade holding, você precisa alertar ele que hoje não teremos incidência do ICMS, mas no futuro nós teremos a incidência do IBS, já que a lei complementar 214 listou como hipótese de incidência a alienação de bens imóveis, ou seja, a venda.

00:12:43

Então, precisa sim você repassar essas informações para o cliente, já que claro, hoje, em uma primeira análise, ele teria uma carga tributária menor em relação ao IBS no futuro. Temos ainda que observar, mas não é o foco deste curso, mas no meu curso de holding que está quase pronto, e quando você talvez esteja vendo esta aula, eu já tenha lançado ali, já tenha feito o lançamento do curso sobre holding, estruturação de sociedade holding, lá nós aprendemos sobre esse imposto, que é o imposto conhecido, que é o imposto sobre herança e doações.

00:13:28

Toda transmissão, seja em virtude da morte de alguém, em que ocorre a partilha

da herança, ou uma doação em vida feita, cabe pagar esse imposto estadual chamado ITCMD, que tem muita novidade vindo em virtude do PLP 108 de 2024. Esse PLP vem trazer normas gerais sobre o ITCMD.

00:13:59

O que é o ITCMD? Além de outras normas que dependerão ainda de legislação, de lei específica do Estado, tendo em vista que é um imposto estadual. Então, vai incidir o ITC-MD, por exemplo, nas operações de doação de participação societária. Ou seja, a doação da cota, a doação das ações da sociedade em que aquele acionista possui naquela sociedade anônima.

00:14:30

Então, é fato gerador do ITC-MD. Não será objeto deste curso. Então, passando agora a âmbito municipal, temos aqui o imposto que nós já vimos, que é o Imposto Municipal de Competência do Município, que é o ITBI, que foi discutido nas aulas anteriores, muito em virtude daquela...

00:15:00

A imunidade constitucional em que, em regra, deveria haver uma imunidade, já que a imunidade é a vedação, a proibição do ente de tributar, isso é uma proibição constitucional, falando que determinado ente, por exemplo, município, você não pode tributar aquela operação. Mas a novela em relação a isso, nós já discutimos na aula anterior. Temos aqui também o ISS, um imposto sobre serviço, que não incide nas operações de locação de bens imóveis, ou seja, não temos ISS em relação quando é feita a locação.

00:15:48

Então, da locação, a holding vai ter um faturamento. Uma receita operacional. Então, não incide ISS em relação a isso. a essa receita que ela recebe, mas como foi dito, tendo em vista que o IBS vem para substituir o ICMS e também o ISS, e nós vimos que a lei complementar listou como hipótese de incidência a alocação de bens imóveis, teremos sim a aplicação desse imposto no futuro.

00:16:21

Logo, você precisa deixar claro também para o seu cliente que em breve teremos a incidência desse imposto nas operações não só de venda, mas também de locação. Logo, o seu cliente precisa estar já ciente de um possível aumento da carga tributária dentro da holding. Logo, você precisa deixar claro também para o seu cliente que em breve teremos a aplicação desse imposto na operação não só de venda, mas também de locação.

00:17:00

E isso nós vamos desenvolver aos poucos dentro deste módulo para entender, claro, em um primeiro momento um cálculo sem considerar acreditamento, sem considerar base de cálculo e aí vocês vão levar um susto no aumento da carga tributária, mas aos poucos nós vamos trabalhando a possibilidade. Se for assim, se tiver esse crédito, se utilizar essa base de cálculo aqui com uma base de

PROF. DIEGO LUIZ AMORIM

ADMINISTRAÇÃO, CONTABILIDADE E DIREITO

cálculo redutora, tendo em vista que a lei permite lá o redutor social, por exemplo, e aí nós vamos trabalhando para entender até como de fato funciona essa nova carga tributária, essa nova forma tributária, esse novo sistema, essa nova forma, esse novo modelo tributário, esse novo método de tributação.

00:17:52

que é conhecido. Como IVA Dual. Então, para dar início aos cálculos, né? Então vamos considerar alguns pontos importantes. Inicialmente, para o PIS e a Cofins, nós vamos considerar uma venda de um imóvel na pessoa jurídica pelo valor de R\$ 2 milhões, que se eu não me engano foi integralizado na pessoa jurídica por meio de integralização de capital social pelo valor de R\$ 500 mil.

00:18:26

Mas vai ser vendido por R\$ 2 milhões. Na pessoa física, também será vendido por R\$ 2 milhões. Ou seja, aqui eu tenho um exemplo de pessoa física e aqui eu tenho um exemplo de pessoa jurídica, mas o valor de venda será o mesmo. E lá na pessoa física, também vai constar na declaração de imposto de renda dessa pessoa física o valor desse bem imóvel declarado por R\$ 500 mil. Já aqui... Aqui na pessoa física, isso vai ser import...

00:19:02

Então, neste primeiro momento, vamos considerar essas informações. Ao realizarmos as demais aulas, os demais slides em relação a essa parte de tributação, vamos fazer alguns ajustes nessas vendas. Vai ter um momento em que serão comprados dois apartamentos, dois imóveis e vender por R\$ 2 milhões para fazer aquilo que foi explicado de possibilidade de se obter creditamento, utilizar isso se crédito na locação, enfim.

00:19:39

Mas vamos iniciar com esse exemplo aqui. E vamos começar com a tributação da nossa holding, do lucro presumido, que tem como objeto social vender imóveis. Ela tem lá na sua atividade econômica, na cláusula do objeto, ou lá no artigo... social à venda de imóveis. Então, aquilo que ela, quando ela vende o imóvel, ela vai auferir, ela vai receber um valor pela venda. E esse recebimento aqui foi no valor de 2.

00:20:17

milhões. Então, 2 milhões é aquilo que a gente chama de receita da atividade. A receita operacional, a empresa recebeu esse bem imóvel pelo valor de 2 milhões de reais. E aí, agora a gente vai detalhar como que é feita essa tributação na empresa, na holding. Tendo em vista que ela é do lucro presumido, o lucro presumido é um regime tributário.

00:20:48

em que você presume quanto que dá receita é lucro. E é para isso, você tem um percentual fixado. Em lei e instruções normativas da Receita Federal, como por exemplo lá na instrução da Receita Federal 1700 de 2017, que trata do imposto

de renda na pessoa jurídica. E ele vai falar lá no artigo 214, onde ele começa a falar do lucro presumido, e logo em seguida no artigo 215, que ele fala da determinação de qual será a base de cálculo para a aplicação do imposto de renda da contribuição social.

00:21:34

Ele fala a regra do lucro presumido, fazendo uma remissão para o artigo 33 e 34 dessa mesma instrução normativa, falando sobre esses preços. Em nosso caso aqui, a holding vende imóveis, deve ser aplicada uma presunção de 8% sobre o valor da venda, sobre o produto da venda.

00:22:13

Logo, quando eu aplico uma presunção de 8% em cima de 2 milhões, eu chego a uma base de cálculo de 160 mil. Ou seja, esses 160 mil é como se fosse o meu lucro, só que ele é presumido, ele não é real. Eu não peguei os 2 milhões de receita, fui deduzindo custos, fui deduzindo despesas, fui fazendo todas as deduções até chegar no lucro real.

00:22:43

Não foi dessa forma. Aqui eu pego algo fixado em norma que fala que quando se vende algo, a presunção, em regra, é de 1%. Ou seja, daquilo, do valor que você vendeu e recebeu, que é o faturamento, a receita, você presume que desse valor 8% é lucro. Então a nossa base de cálculo aqui é de 160 mil. Então isso aqui que a gente fez agora é base de cálculo, é presunção.

00:23:16

Isso aqui não é alíquota, é apenas uma presunção de quanto que do total de receita que eu recebi é lucro. Da mesma forma, eu vou fazer para a contribuição social. Esta mesma instrução normativa lá no artigo 34 vai falar que para fins de contribuição social sobre o lucro líquido, o lucro presumido é no valor de 240 mil. Ou seja, ele fala em resultado presumido, mas eu vou utilizar a expressão lucro.

00:23:47

Logo, em relação à contribuição social, para eu presumir quanto que do total é a minha base de cálculo, eu chego ao valor de 240 mil. Isso aqui é base de cálculo. Base de cálculo, o 12% não é alíquota de tributação. Eu preciso saber quanto que do total que eu recebi, quanto que isso aí é lucro. E aí, tendo essa informação, eu tenho a base de cálculo. E aí, em relação a essa base de cálculo de R\$ 160 mil e de R\$ 240 mil,

00:24:21

aí sim eu vou vir para cá para aplicar as alíquotas do IRPJ e da contribuição social. É importante, antes de avançar, destacar que no lucro presumido, a apuração do lucro presumido é trimestral. Ou seja, em 31 de 3 é feita a apuração do lucro presumido. Em 30 de junho eu faço a segunda apuração.

00:25:00

Em 30 de setembro, 30 de setembro, perdão, 7, 8, 9, eu faço a outra apuração,

PROF. DIEGO LUIZ AMORIM

ADMINISTRAÇÃO, CONTABILIDADE E DIREITO

a terceira do ano. E 31 do 12, eu faço a quarta apuração. Então, eu pego tudo o que tem dentro do trimestre, por exemplo, janeiro, fevereiro, março, março, pego tudo o que a empresa recebeu de receita operacional, receita da atividade,

00:25:35

somo, chega um valor, e sobre esse valor eu vou aplicar a presunção do IRPJ, a presunção, que eu vou chegar na base de cálculo e da contribuição social sobre o líquido líquido, onde eu chego na base de cálculo. Tendo base de cálculo, eu assim aplico o IRPJ e a contribuição social. Tchau. Em relação, aí sim, à alíquota do imposto. Então, nesse meu exemplo, a base de cálculo aqui do valor de R\$ 160 mil,

00:26:13

a minha base de cálculo, quando eu aplico o percentual alíquota de 15%, eu chego a um IRPJ de R\$ 24 mil a pagar. Em relação à contribuição social, eu chego a um imposto, a uma contribuição aqui a pagar de R\$ 21.600. Eu pego R\$ 240 mil, multiplico pelo alíquota da contribuição e chego a esse valor. Existe uma regra na legislação, no imposto de renda,

00:26:44

que tudo aquilo que ultrapassa de base de cálculo de R\$ 20 mil, ou seja, tudo que ultrapassa de base de cálculo de R\$ 20 mil do IRPJ, tudo que ultrapassa de R\$ 20 mil, eu sou... Eu sou obrigado a recolher um IRPJ adicional de 10%. Então, tendo em vista que a minha base de cálculo aqui ultrapassou 20 mil, ou seja, foi 160 mil, da diferença de 20 mil para 160 mil,

00:27:17

eu vou ter uma segunda base de cálculo para o IRPJ adicional de 140 mil. E em relação a essa base de cálculo, eu vou recolher mais 10% de IRPJ. Ou seja, eu chego a um IRPJ adicional de 14 mil reais. Vale destacar que a apuração do lucro presumido é trimestral. Então, se eu fosse fazer a apuração trimestral,

00:27:50

eu deveria, sim, considerar que tudo aquilo acima de 60%, a mil que passasse de base de cálculo de IRPJ... E eu recolheria o adicional. Ou seja. Eu pego no trimestre. São 3 meses. Por mês é 20 mil. 3 vezes 20 mil. Chego a 60 mil. Então eu verificaria nesse meu exemplo aqui. Considerando que isso aqui fosse a base de cálculo no trimestre. Eu verificaria aquilo que o Tura passou de 60 mil.

00:28:21

Ou seja. 100 mil. Sobre 100 mil eu aplicaria 10%. E eu teria 10 mil de RPJ adicional a recolher. Mas para fins de melhor comparação. Vamos esquecer essa parte trimestral. Vamos considerar apenas que tudo aquilo que o Tura passou 20 mil mensal. Considerando aqui que eu estou olhando para um mês. Uma venda. Porque isso que importa. Uma venda no IRPJ. No lucro presumido.

00:28:52

Vai dar quanto? É claro que eu deveria considerar o trimestre. Pois eu teria uma

PROF. DIEGO LUIZ AMORIM

ADMINISTRAÇÃO, CONTABILIDADE E DIREITO

redução em relação ao adicional. Então. Aqui na casa de 4 mil reais. Mas eu fiz mensal. Então eu considere que tudo aquilo que ultrapassa 20 mil. De base de cálculo de IRPJ. Que deu 160 mil. Tudo aquilo que passa de 20. Então eu vou recolher o adicional. E deu 140 mil de base. 10% em relação a isso. Dá 14 mil reais.

00:29:25

Vamos pegar aqui uma calculadora. Eu acho que fica até mais interessante. Vamos botar aqui a calculadora. E vamos deixar aqui o slide aberto dessa forma. Que dá para verificar bem. Mas vamos calcular aqui desde o início. Tivemos ali a parte do valor de venda de 2 milhões. Quando eu vendo 2 milhões. Foi o valor da minha receita. Eu preciso saber qual é a base de cálculo de IRPJ na contribuição social.

00:29:58

Aqui eu faço. Eu pego 2 milhões e multiplico por 8%. Multiplicando por 8%, eu cheguei na base de cálculo do IRPJ, de 160 mil. Dando já sequência, que eu tenho a base de cálculo de 160 mil, eu multiplico pela alíquota do IRPJ, que é 15%. E quando eu multiplico por 15%, eu chego no valor de 24 mil reais.

00:30:28

Mas nós sabemos que o IRPJ tem um adicional. Tudo aquilo que passa de 20 mil, deve ser recolhido o adicional. Tendo em vista que a minha base de cálculo do IRPJ aqui deu 160 mil, reduzindo aquilo que é 20 mil, eu chego a uma nova base de cálculo para o IRPJ adicional. Onde quando eu multiplico por 10%, que é a alíquota do IRPJ adicional,

00:30:59

eu chego a uma nova base de cálculo. um valor, então, de R\$ 14 mil. Falando agora da contribuição social, em relação à receita operacional, ao faturamento, aquilo que a empresa recebeu pela venda, eu preciso saber qual é a base de cálculo da contribuição social. E a legislação me fala que do valor da venda, 12% você deve presumir como lucro, que a instrução normativa chama de resultado presumido. Ou seja, eu preciso chegar nessa.

00:31:30

base de cálculo. Eu pego R\$ 2 milhões, multiplico pela presunção de 12%, e eu chego ao valor da base de cálculo de R\$ 240 mil. R\$ 240 mil eu multiplico pela alíquota de contribuição social, que é de 9%. Ou seja, eu chego a uma contribuição a pagar de R\$ 21.600. Então, esse é o cálculo que deve ser feito em relação ao IR. CPJ e a contribuição social. Já em relação ao PIS e a COFINS, nós não temos presunção, ou seja, não tem uma alíquota de presunção. É como se a presunção fosse 100% em relação à venda. 100% de 2 milhões é 2 milhões. É como se fosse isso.

00:32:23

Então, somente para deixar claro, não se faz presunção sobre o valor de venda

PROF. DIEGO LUIZ AMORIM

ADMINISTRAÇÃO, CONTABILIDADE E DIREITO

para ter uma base de cálculo de PIS e COFINS. E qual é a base de cálculo do PIS e da COFINS? É o próprio valor da venda. Se eu vendi por 2 milhões, a base de cálculo do PIS e a base de cálculo da COFINS será o valor de 2 milhões. Qual é a alíquota do PIS? No lucro presumido, 0,64%.

00:32:54

E a base de cálculo do PIS e da COFINS? 3%. Então, quando eu pego a minha base de cálculo do PIS, eu vou pegar 2 milhões, multiplicar por 0,65%, que é a alíquota, e eu chego no valor de 13 mil. Já em relação ao COFINS, a minha base de cálculo é 2 milhões, e ao multiplicar por 3%, que é a alíquota, eu chego ao valor de 60 mil reais.

00:33:28

Então, esse é o cálculo do PIS e da COFINS. Lembrando, não há presunção de PIS e da COFINS. O próprio valor de venda, a receita, aquilo que a empresa recebeu ao ferir de receita, é a própria base de cálculo para PIS e a COFINS. O PIS tem uma alíquota de 0,65% e a COFINS uma alíquota de 3%, claro, considerando o lucro presumido.

00:34:00

Vamos dar a sequência aqui e agora vamos para esse slide, deixa eu abrir novamente, né, então consolidando toda a parte tributária que nós calculamos ali em relação ao slide anterior, chegamos a esse IRPJ a pagar, esse adicional de IRPJ a essa contribuição social ao PIS e a COFINS, dando um total de R\$ 132.600,00 de tributação.

00:34:30

Na venda desse imóvel no valor de R\$ 2.000.000,00 dentro da holding, que tem como objeto vender imóveis. Quando eu chego na alíquota efetiva em relação à venda, ou seja, eu preciso saber qual é a alíquota efetiva ao final disso, qual é a alíquota efetiva que se eu fosse calcular direto, se eu fosse pegar direto.

00:35:02

Se eu fosse falar para o cliente, não é calculado direto, porque para calcular direto eu preciso sim fazer toda essa volta para saber qual é a alíquota efetiva. Mas se fosse falar para o cliente, olha aqui, em relação a 2 milhões, você vai pagar isso de imposto, a alíquota efetiva, você pega 2 milhões, na realidade você pega 132.600 e divide por 2 milhões. Quando você divide por 2 milhões, você chega na alíquota efetiva de 6.63. Então essa é a alíquota na pessoa jurídica de uma venda, é claro, de um imóvel, de um valor de 2 milhões.

00:35:41

Se esse imóvel fosse vendido por 4 milhões, por 1 milhão, teria uma outra alíquota efetiva. Eu preciso voltar no slide anterior e fazer aquele cálculo. Então minha alíquota efetiva é de 6.63. Mas como foi dito em aulas anteriores, eu ia aqui seguir. Explicar. Para você, como que eu chego naquelas alíquotas que se

fala muito na internet? Que na venda, por exemplo, você vai pagar entre 5,93 e 6,73.

00:36:11

Como que eu chego nessa alíquota? Vamos lá. Eu vou pegar o percentual de presunção previsto em lei para a venda do IRPJ e vou multiplicar pela alíquota do IRPJ de 15%. Onde eu chego a um valor de 1,2. Ou seja, 1,2 de alíquota em relação ao IRPJ. Em relação ao IRPJ adicional, eu pego a presunção de 8%,

00:36:46

já que é a presunção do IRPJ, e multiplico pela alíquota do adicional, que é diferente de 10%, onde eu chego a 0,8 de alíquota. A contribuição social, eu pego a presunção de 12% que nós já vimos e multiplico por 9%, onde eu chego a uma alíquota de 1,08. Eu pego aqui o próprio alíquota do PIS e da COFINS, como não existe presunção, eu somo aqui no total das demais alíquotas, 0,65 e 3, onde eu chego a alíquota máxima de 6,73.

00:37:32

E a 5,93, basta desconsiderar o adicional, eu tiro o adicional, então eu tenho aqui o IRPJ normal, a contribuição, PIS e COFINS, chegando a 5,93. Então é desta forma, desta forma aqui, que eu chego a alíquota mínima de 5,93 e a máxima de 6,73. Eu poderia pegar... E multiplicar direto por 2 milhões, para saber quanto que o meu cliente vai pagar de imposto?

00:38:05

Não, porque se eu pego 6,73, eu vou chegar a esse valor. Quando que eu posso aplicar alíquota direto sem precisar fazer a conta? Quando você não tem adicional. Quando você não tem adicional, você não vai ter essa variação. Quando tem adicional, vai depender. Porque se for um adicional de base de cálculo de 10 mil, de 50 mil, ou no nosso caso que for de 140 mil,

00:38:35

vai influenciar na alíquota efetiva final. Então, eu não posso fechar os meus olhos e olhar apenas para essa alíquota efetiva máxima e achar que se eu aplicar sobre o valor de venda, eu vou chegar no valor exato do imposto a pagar. Não, eu preciso fazer todo aquele cálculo do slide anterior. Agora, se você... Você consegue já, olhando ali para a primeira... Terceira presunção, isso é mais comum lá na alocação, já que a presunção é maior. E você verifica, não vai ter adicional de RPJ, aí você poderia, então, utilizar já direto o 5.93.

00:39:15

Enfim, essa é a explicação para você chegar nas alíquotas efetivas mínima, no mínimo, que é 5.93, e máxima 6.73. No nosso caso, no nosso exemplo, como a gente calculou exatamente, a alíquota efetiva foi de 6.63. Ou seja, ela está entre 5.93 e está entre 6.73. Ela está mais para o 6.73, é claro, mas ela está entre essas alíquotas mínimas, essa alíquota mínima e essa alíquota máxima.

00:39:52

Vamos dar sequência, vamos ver agora a tributação na pessoa física. Quando eu vendo na pessoa física... Quando eu vendo na pessoa física, a regra da tributação e as alíquotas são diferentes. Primeiramente, na pessoa física não vai incidir contribuição social, PIS e ACOFINS, vai incidir nem o IRPJ, aqui vai incidir o IRPF, Imposto de Renda na Pessoa Física.

00:40:24

Então, se uma pessoa física vende um imóvel pelo valor de R\$ 2 milhões, que é o mesmo exemplo anterior, mas possui na sua declaração de Imposto de Renda isso declarado por R\$ 500 mil, e como eu falei já anteriormente, eu preciso ter esse número, pois ele é importante para o cálculo na pessoa física. Então, o primeiro ponto a ser observado é que, na pessoa física, o valor que consta na declaração...

00:40:55

Ele é extremamente importante para saber quanto eu vou pagar de IRPF. E basicamente, na pessoa física, você apura aquilo que se chama ganho de capital. Se eu tenho algo declarado por R\$500 mil e eu vendo por R\$2 milhões, eu tive um ganho. Logo, o ganho de capital, que vai ser a nossa base de cálculo em regra, é a diferença positiva entre aquilo que está declarado e aquilo que foi vendido.

00:41:26

Se está declarado por R\$500 mil e eu vendo por R\$2 milhões, a diferença disso, positiva, é R\$1 milhão e 500. Então, essa é a minha base de cálculo. E é sobre essa base de cálculo que nós vamos aplicar as alíquotas do IR na pessoa física. Antes de falar das alíquotas, eu quero falar disso aqui rapidamente. Na pessoa física, nós temos, por exemplo, duas legislações.

00:41:57

Que é a Lei nº 7.700. E a lei 11.196, se eu não me engano, que elas tratam ali de possibilidade de redutor de base de cálculo. Um exemplo rápido, essa lei 7.713, ela traz que os imóveis adquiridos de 1969 a 1988, se eu não me engano,

00:42:31

possuem um redutor de base de cálculo. Primeiramente, tudo aquilo adquirido antes de 1969, pode ter um redutor de base de cálculo de 100%. Tudo adquirido antes de 1969. E tudo aqui adquirido de 1969 a 1988, eu vou diminuindo esse 100% em 5%. Se eu não me engano, aqui na realidade de 1969 ainda é 100%, daí 70% passa para 95%. em 71 vai para 90%,

00:43:02

se não me engano é isso. Até chegar em 88, com 5%, e em 1989 já não tem mais nenhum redutor. Então vamos, já indo direto a um ponto, vamos imaginar. Imóvel adquirido em 1969. O que significa que se ao vender esse imóvel

chegamos a um ganho de capital, que é a nossa base de cálculo de 1 milhão e 500, só que é um imóvel em que a pessoa.

00:43:32

que está vendendo, ela adquiriu em 1969, ela pode reduzir a base de cálculo em 100%. Reduzir 100% de 1 milhão e 500, vai dar um ganho de capital de zero. Ou seja, a base de cálculo será zero. Então sim, a data de aquisição do imóvel pela pessoa que está vendendo, ou seja, é a pessoa que está vendendo. Não adianta pegar a data de aquisição pelo pai dele.

00:44:04

Ou seja, vamos imaginar, e aqui é um ponto importante, a aquisição não é só por meio de uma compra por essa pessoa. Não é porque a pessoa comprou em 1969. Pode ser por uma herança, pode ser por uma doação. E aí vamos imaginar que essa pessoa que recebeu por herança um bem imóvel em 1969... Não, perdão. Vamos mudar aqui. Vamos imaginar que o pai dessa pessoa adquiriu, comprou um terreno lá no sítio em 1969.

00:44:35

O pai. Só que esse pai faleceu. E lá em 1995, por exemplo, foi feito o inventário, já que ele morreu em 1995, e foi feita a transmissão para o herdeiro filho 1. Então o filho 1 recebeu aquele bem imóvel e declarou lá por 500 mil reais. Vamos imaginar que esteja... Tipo, 500 mil. Se... Se esse filho que adquiriu em 1995 quer vender esse bem imóvel, ele não pode alegar que.

00:45:06

ele adquiriu em 1969, porque é mentira, quem adquiriu foi o pai. Ele de fato adquiriu em 1995, quando foi feito o inventário e ele recebeu lá esse bem. Então é a data de aquisição pelo vendedor. O vendedor não é voltando 10 mil anos atrás, lá em Pedro Alves Cabral, para querer alegar.

00:45:40

ali a aquisição a uma data um ano anterior a 1969, por exemplo, anterior a 1969, para ter aí um redutor de 100%. Então... Então, tem que observar, sim, a possibilidade de redução, de redução, de redução de base de cálculo, mas você tem que considerar, sim, a data.

00:46:31

Só um pouquinho aqui, estou respondendo um WhatsApp. Tá respondido.

00:47:19

Então, vamos lá. Você precisa considerar, sim, a base de cálculo da possibilidade de reduzir. Mas você tem que observar se você vai se beneficiar da lei 7.713, por exemplo, e verificar quando que aquela pessoa que vendeu, ela adquiriu. Não adianta querer voltar 10 mil anos atrás, como eu falei, quando, por exemplo, Pedro Álvares Cabral.

00:47:51

fez a aquisição desse terreno, há 10 mil anos atrás, para considerar como data de aquisição. Você precisa saber a pessoa que vendeu, quando que de fato ela adquiriu. Não é voltar 10 mil anos atrás, 500 mil anos atrás, 1 milhão de anos atrás. Então, você olha para a data de aquisição da pessoa que está vendendo.

00:48:21

Nesse meu exemplo do pai, que adquiriu ele em 1969, com certeza vão imaginar que ele, adquiriu de um parente, que adquiriu em 1920, que adquiriu de alguém, que adquiriu em 1840, que adquiriu, chegou lá em Pedro Álvares Cabral. Enfim, tem que ver o seguinte, quem está vendendo, qual foi a data de aquisição. Então, como foi dito, tem que considerar essas possibilidades de redutores de base.

00:48:55

cálculo, e eu indico você utilizar lá o Gcap. O pro... Programa da Receita Federal que vai trazer esse cálculo bem certinho, considerando tanto a lei 7.713 e a 11.196. Teve uma lei no ano passado, em 2024, de possibilidade de mudar esse... De ter um suposto benefício, mas não tinha benefício nenhum, que eu nem vou entrar no mérito. Enfim, para o meu cálculo, eu não considere qualquer possibilidade de redutor de base de cálculo.

00:49:32

Então, nós vamos considerar, sim, que a base de cálculo dessa operação será 1 milhão e 500, que é a diferença positiva daquilo que consta na declaração de imposto de renda da pessoa que está vendendo para o valor de venda. Se estava por 500 mil, vai vender por 2 milhões. Base de cálculo, ganho de capital, 1 milhão e 500. Então, se nós temos base de cálculo, né? Porque todo imposto tem uma base de cálculo, né? Em relação à base de cálculo, eu... E aí o artigo 21 da lei 8.981 de 95, ele vai trazer lá no artigo 21 que quando se apura ganho de capital na pessoa física, existe uma tabela progressiva de imposto de renda, que se inicia em 15% para ganhos de até 5 milhões, aquilo que passa de 5 milhões e 1 centavo até 10 milhões é 17,5,

00:50:33

tudo aquilo que ultrapassa 10 milhões e 1 centavo até 30 milhões é 20%, e aquilo que é acima de 30 milhões e 1 centavo, nós temos uma alíquota de 22,5. Como o nosso ganho, a nossa base de cálculo foi de 1 milhão e 500, será aplicado 15% em relação ao ganho de capital de 1 milhão e 500. Então em relação a 1 milhão e 500, nós temos aqui... 11% de alíquota vai ter uma tributação na pessoa física de R\$ 225 mil, ou seja, a PF, a pessoa física, vai pagar isso aqui de imposto de renda na pessoa física.

00:51:15

Considerando a alíquota efetiva dessa operação, que é basicamente pegar R\$ 225 mil e dividir por R\$ 2 milhões, eu chego na alíquota de 11,25%. Então, isso

seria a alíquota efetiva em relação ao valor de venda. Dando sequência, praticamente finalizando aqui a aula, vamos fazer as comparações.

00:51:45

Ah, tem mais uma comparação que é importante fazer. Quer dizer, falamos em aula anterior, que lá na parte contábil, que os imóveis que estão no imobilizado, que tem características... de fato de imobilizado, foram utilizados na empresa como imobilizado desde o primeiro dia que esse imóvel respirou dentro da empresa, se ele foi utilizado como sede, um galpão amosturifado no escritório administrativo da empresa, ele tem características.

00:52:16

de imobilizado. E se você está vendendo esse imobilizado agora na holding, apesar dela ter atividade econômica de venda de imóveis, isso não pode ser vendido e tributado como receita operacional, que é aquilo que nós vimos nos slides anteriores, em dois slides anteriores. Isso precisa ser vendido como fosse uma receita em que você apura ganho de capital. É uma receita para.

00:52:46

a empresa? É. Vai entrar 2 milhões no bolso da empresa? Vai. Só que a apuração desse imposto vai ser por meio dessa tributação, por meio do levantamento do ganho de capital. E como, Como que se levanta o ganho de capital na pessoa jurídica? Vamos imaginar que esse imóvel foi integralizado no capital social da pessoa jurídica lá atrás. Todavia, ele se encontra atualmente registrado pelo valor contábil de R\$ 500 mil.

00:53:18

O valor contábil do imobilizado está por R\$ 500 mil. Se vai vender por R\$ 2 bilhões, o ganho de capital é a diferença positiva do valor contábil para o valor de venda. Ou seja, a nossa base de cálculo será de R\$ 1 milhão e R\$ 500 mil. Ou seja, estou falando de uma holding, de uma pessoa jurídica que tem um bem registrado no imobilizado, não é no estoque, está no imobilizado porque estava sendo utilizado como imobilizado.

00:53:50

E aí é necessário... É necessário levantar o ganho de capital. Como ele está registrado pelo valor contábil de R\$ 500 mil... Vai ser vendido por 2 milhões. A diferença positiva. Eu chego em 1 milhão e 500. Essa é a nossa base de cálculo. Para a nossa holding tributar. Como ganho de capital. Aqui na empresa. E aí. Se a base de cálculo é de 1 milhão e 500. Será aplicado o IRPJ de 15%. Ou adicional de 10.

00:54:22

Porque a base de cálculo. Passou de 20 mil. Eu não vou considerar. Por ação trimestral. Que deveria ser tudo aquilo. Acima de 60 mil. Mas como eu estou fazendo mensal. Conforme o primeiro slide. Então vai ter um adicional de 10%.

E a contribuição social de 9%. Então eu pego 15%. Multiplico. Por 1 milhão e 500. Chega a 225 mil reais. Eu pego o adicional.

00:54:52

Que ultrapassa de 20 mil. Ou seja. Eu pego uma nova base de cálculo. Tem uma nova base de cálculo. Que. Que é 1 milhão 480 mil. Porque é tudo aquilo que ultrapassa de 20 para 1 milhão e 500. Eu tiro 20. Então dá 1 milhão 480 mil. Aplicando a alíquota de 10%. Chega ao IRPJ adicional de 148 mil. E temos aqui a contribuição social. Que vai ser de 9% sobre 1 milhão e 500. Tendo aí 135 mil a pagar.

00:55:24

Totalizando. Dá 508 mil reais. Ou seja, uma alíquota efetiva de 25.4%. É por isso que todo mundo tenta fugir. Da venda de um imóvel. Dentro de uma pessoa jurídica. Pelo valor. De uma pessoa jurídica. Por meio de apuração de ganho de capital. Ou seja, ninguém gosta de vender bens. Por meio de bens que estão no imobilizado.

00:55:57

Por isso que é uma tentativa de tirar. e mobilizado que está no ativo não circulante e levar para o ativo circulante a estoque. Só que isso nós aprendemos em aula anterior. Tem uma solução de consulta muito boa que é a 07 da Receita Federal que explica exatamente quando isso é possível. É claro que é importante estar corretamente escriturado na contabilidade, mas no final do dia.

00:56:27

eu preciso olhar sempre para aquele bem imóvel e entender qual foi a função dele, a finalidade dele, o que ele fez dentro da empresa desde o primeiro dia que ele entrou na empresa, no patrimônio da empresa. E tendo a resposta, aí sim eu sei se eu posso levar para o estoque ou não. No meu exemplo ele foi de fato utilizado como imobilizado. Ele era sede da empresa. Então não tem, como levar para o estoque mesmo que a empresa tenha ali a atividade.

00:56:58

de vender imóveis. Precisa apurar o ganho de capital e chegar nessa tributação que é altamente doída dentro da pessoa jurídica. Comparativos agora entre venda na pessoa jurídica, considerando, é claro, as duas tributações, vendendo como estoque, receita da atividade, e vendendo como imobilizado, apurando o ganho de capital. E comparando aqui também com a pessoa física, onde se apura ganho de capital. É claro que nós podemos perceber que quem vai considerar uma melhor carga tributária.

00:57:35

é a venda dentro da pessoa jurídica, mas como estoque, como uma atividade econômica da empresa é de vender e foi colocado diretamente no estoque para a venda, tendo esse propósito, tendo essa finalidade, essa função desde o primeiro dia que entrou na pessoa jurídica, podemos chegar a essa carga

PROF. DIEGO LUIZ AMORIM

ADMINISTRAÇÃO, CONTABILIDADE E DIREITO

tributária. A carga que dá uma alíquota efetiva de 6,63. Em comparação à pessoa física, é praticamente quase metade, onde deu 11,25% aqui na pessoa física.

00:58:10

Em relação à venda como ganho de capital dentro da pessoa jurídica, não precisa nem comentar, a tributação é muito maior. Observando agora, considerando que a tributação por meio de um bem imóvel dentro da pessoa jurídica, que foi colocada em estoque porque a empresa tem como atividade vender bem imóvel, apurar isso como receita operacional dentro daquelas presunções com aplicação das alíquotas, como nós vimos lá no início da aula, com certeza é a melhor forma de tributação que você pode apresentar para um cliente seu.

00:58:46

Então chegaríamos a essa carga tributária de R\$ 132.600, que dá essa alíquota efetiva de R\$ 6,63. E comparando com a venda dentro da pessoa jurídica, com a apuração de ganho de capital. Temos uma economia tributária de R\$ 375.400, uma economia de quase 74%. E em comparação à pessoa física, temos uma economia de R\$ 92.400, ou seja, uma economia de quase 59%.

00:59:18

Sendo assim, hoje, quando você apresenta algo para o seu cliente, você demonstra isso aqui para ele. Se você vender na pessoa jurídica, sim, tem duas possibilidades. Se vender na pessoa física, tem essa possibilidade. E aí, ao final, você chega nesse comparativo, em que, de fato, neste exemplo, com esses dados, com essas condições, com tudo aquilo que eu falei, chegamos a esse quadro aqui, essa tabela, esse slide comparativo, em que, de fato, vender na pessoa jurídica,

00:59:53

por meio de uma receita operacional, sim, é o melhor caminho. Vale destacar que você precisa apresentar para o seu cliente também que temos, já estamos respirando e vivenciando uma nova regra tributária que vai ter efetividade a partir de 2027, iniciando com a CBS e vem um pouco mais forte lá em 2029.

01:00:25

Quando eu começo a aplicar um pouco, é um pouco ainda mais suave, mas eu começo a aplicar o IBS de uma forma mais gradual, eu sei que vou ter IBS em 2027 e 2028, mas é 0,1% apenas, mas em 2029 até 2032 ele vai aumentando de forma gradual. Em 2033 eu vou ter o IBS total. O imposto que vai incidir na venda e na locação.

01:01:00

Em que até então eu não considero, eu não vou considerar, por exemplo, na venda o ICMS, mas o IBS vem para substituir o ICMS e o ISS, logo eu vou ter um novo imposto incidido na operação de venda, assim como na alocação de

PROF. DIEGO LUIZ AMORIM

ADMINISTRAÇÃO, CONTABILIDADE E DIREITO

bens imóveis. Feita essa explicação, eu acho que esse seria o último slide desta aula e na próxima a gente vai agora fazer o cálculo com base no novo sistema, utilizando os mesmos dados.

01:01:30

E claro, vai ter uns pontos ali que eu vou mudar um pouco a lógica daqueles dados, nós vamos ver ali que eu quero dar um exemplo de creditamento já, não vou dar exemplo de redutor de base de cálculo, seja o redutor social, porque o redutor social, não vou dar um exemplo de redutor social aqui, vou dar um exemplo de redutor de ajuste lá no final, mas vou falar do redutor social nesse meu exemplo, é claro. É, mas aqui a gente vai pegar praticamente o mesmo exemplo da venda de 2 milhões para saber a tributação da pessoa jurídica, saber como que é na pessoa física e vamos imaginar também, como vocês vão descobrir, que a pessoa física pode ser considerada contribuinte do IBS-CBS e a gente vai ter que mudar um pouquinho os exemplos para encaixar uma pessoa física como contribuinte do IBS-CBS, né?

01:02:26

Conforme consta na legislação, na lei complementar 214, artigo 251, parágrafo 1º, se eu não me engano, e seus incisos e parágrafo 2º também. Então vamos encerrar esta aula por aqui, a gente volta na próxima aula puramente cálculo, é só cálculo, então a gente volta na próxima dando sequência aí, né, na explicação agora, né, onde nós vamos considerar a nova regra tributária do IVA Dual, pessoal. Até mais, um abraço a todos.

01:02:57

Um abraço a todos vocês.