

## Parecer Jurídico Tributário

### A Carga Tributária nas Atividades Imobiliárias:

#### *Pessoa Física X Pessoa Jurídica*

1. **Tributação aproximada no CPF (pessoa física)**, de um hipotético faturamento de 100 mil reais em locações:

***-27,5% do faturamento***

\* Nesta simulação foi considerada a tributação no rendimento de pessoa física, incidindo como tributo o IRPF (Imposto de Renda Pessoa Física), conforme legislação tributária vigente (Lei 11.482/2007; Decreto 9.580/2018)

2. **Tributação aproximada no CNPJ (pessoa jurídica)**, de um hipotético faturamento de 100 mil reais, **de uma empresa que faz locações de imóveis de terceiros** (CNPJ da Celina prestando serviços imobiliários para CPF da Celina, considerando uma situação em que já existe a Empresa, mas os imóveis não foram passados para a Pessoa Jurídica, tendo permanecido a propriedade no CPF):

***-entre 16% e 21% do faturamento de Gestão e Adm***

\* Nesta simulação foi considerada a Atividade Econômica da PJ como sendo a do Código CNAE L68.22-6/00 (Atividades Imobiliárias, Gestão e Administração de Propriedades Imobiliárias, de Terceiros). Conforme legislação tributária vigente, quando o imóvel não é próprio, a tributação de um suposto faturamento de 100 mil reais por mês, seria de 16%

sobre a Receita de 100 mil, ou seja, seria de 16 mil. No cálculo anual, haveria ainda uma dedução legal de 35.640 no ano (Lei Complementar nº 123/2006, Art. 18, § 5º – D: “Sem prejuízo do disposto no § 1º do art. 17 desta Lei Complementar, as seguintes atividades de prestação de serviços serão tributadas na forma do Anexo III desta Lei Complementar: I - administração e locação de imóveis de terceiros”; “Art. 17. Não poderão recolher os impostos e contribuições na forma do Simples Nacional a microempresa ou empresa de pequeno porte: ...XV - que realize atividade de locação de imóveis próprios, exceto quando se referir a prestação de serviços tributados pelo ISS”). Nesta simulação não se considerou o ISS (que no máximo chega a 5%, mas pode ser inexistente, por isto a variação de 16% a 21%).

3. **Tributação aproximada no CNPJ (pessoa jurídica), de um hipotético faturamento de 100 mil reais, de uma empresa que faz Aluguel de Imóveis Próprios**

**-entre 11,41% e 14,61% do faturamento Total**

\* Nesta simulação foi considerada a Atividade Econômica da PJ como sendo a do Código CNAE L6810-2/02 (Aluguel de Imóveis Próprios). Estando vedada de ingresso no regime tributário do SIMPLES, recomenda-se a adoção inicial da empresa no Regime do Lucro Presumido, com pagamento dos seguintes tributos, conforme legislação vigente:

IRPJ (Lei 9.249/95, Art. 15, III, c)

(32% x 100.000) x 15%, e adicional se houver | entre 4,8% e 8%

CSLL (Lei 9.249/95, Art. 15, III, c)

(32% x 100.000) x 9% | 2,88%

PIS

0,65%

COFINS

3%

TOTAL

entre 11,41% e 14,61%

4. **ECONOMIA POSSÍVEL:** em razão de diminuição de carga tributária, pode-se aumentar consideravelmente o lucro das atividades imobiliárias desenvolvidas.

5. Outras vantagens ainda existem em se constituir uma empresa para a Administração de Imóveis, que neste caso pode vir a ser considerada uma Holding Familiar, tais como, mas não limitadas a, vantagens em situações de direito sucessório e de tributação em ganho de capital na venda dos imóveis.

*Este é o Parecer, s.m.j.*

*São Paulo, 22 de outubro de 2019*

*Rafael De Conti*  
*OAB/SP 249.808*