



REFORMA TRIBUTÁRIA NO SETOR IMOBILIÁRIO

Impactos na Locação, Compra e Venda de Imóveis

Lei Complementar nº 214/2025 - Estratégias para otimização fiscal

O que é a Reforma Tributária?

Simplificação e Modernização do Sistema Tributário Nacional



Objetivo

- Unificar tributos sobre consumo, simplificar obrigações e garantir transparência.

Estrutura do IVA Dual

PIS, COFINS, IPI



CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços)
Federal.
Substitui: PIS, COFINS e IPI (parcialmente).

ICMS, ISS



IBS (Imposto sobre Bens e Serviços)
Estadual e Municipal.
Substitui: ICMS (Estadual) e ISS (Municipal).

Imposto Seletivo (IS)

Incide sobre produtos prejudiciais à saúde e ao meio ambiente.



Implementação Gradual de 2026 a 2033

Cronograma da Reforma Tributária



O setor imobiliário é um dos mais impactados pela reforma

Novo Modelo de Tributação: Imposto sobre Valor Agregado (IVA)

28%

Alíquota Padrão Estimada
(18% IBS + 10% CBS)

Modelo: Não cumulativo
(créditos ampliados)



VANTAGENS



Simplificação



Redução da cumulatividade



Maior transparência

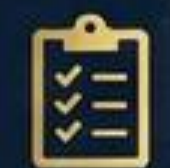
DESAFIOS



Adaptação tecnológica



Transição de 7 anos



Novos controles

Benefícios Específicos para Imóveis



Redução de Alíquotas: Setor Reconhecido como Essencial



Locação

Redução de 70%

Alíquota efetiva: ~8,4%



Venda e Demais Operações

Redução de 50%

Alíquota efetiva: ~14%

CIB: Cadastro Imobiliário Brasileiro

Segurança Jurídica e Controle Centralizado



CARTÓRIOS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS



CADASTROS
MUNICIPAIS (IPTU)



SINTER INTEGRADO
(Sistema Nacional de Gestão
de Informações Territoriais)



CADASTROS RURAIS
(INCRA)



ÓRGÃOS FEDERAIS
(SPU, Receita Federal)

● DEFINIÇÃO

Cadastro único e centralizado de todos os imóveis do Brasil (LC 214/2025).

● INTEGRAÇÃO

Conectado ao SINTER (Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais).

● IMPLEMENTAÇÃO

Gradual (2026-2028), integração total em 2029.

Valor Referencial (CIB): Impactos Tributários

Base para Tributação e Combate à Subavaliação



METODOLOGIA (Art. 256)

Cálculo com base em dados de mercado (localização, características, transações).

IMPACTO NA BASE DE CÁLCULO



Cenário 1

CIB > Valor Declarado → Base aumenta para valor do CIB.



Cenário 2

CIB < Valor Declarado → Base mantém valor declarado.

IMPUGNAÇÃO DO VALOR (Art. 258)



Contribuinte pode contestar o valor de referência se discordar.



Requisito

Apresentação de Laudo Técnico de Avaliação (NBR 14.653).

Processo administrativo com **contraditório** e **ampla defesa**.

§ 4º: Atualização monetária pelo IPCA até 31/12/2026.

Tributação de Aluguéis - Pessoa Física

Critérios de Tributação e Isenções



Isentos de IBS/CBS

- Até 3 imóveis locados
- Receita anual até **R\$ 240 mil**
- Mantém apenas IRPF (7,5% a 27,5%)



Sujeitos a IBS/CBS

- Mais de 3 imóveis OU
Receita anual > **R\$ 240 mil**
- Alíquota com redução de **70%**:
~**8,4%**
- Redutor Social: **R\$ 600/mês**
por imóvel residencial
- Isenção Total: Aluguéis até
R\$ 600/mês

Exemplo Prático: Tributação de Aluguéis (PF)

Impacto Diferenciado Conforme Tamanho da Carteira



Cenário 1: Pequeno Investidor

- 2 imóveis alugados
- Receita anual: R\$ 120.000
- Tributação: Apenas IRPF
- Impacto da reforma: **Nenhum**



Cenário 2: Investidor Médio

- 5 imóveis alugados
- Receita anual: R\$ 300.000
- Tributação: IRPF + IBS/CBS
- Redutor: R\$ 600 × 5 = R\$ 3.000/mês
- Alíquota efetiva: **~8,4%** (após redução de 70%)

Tributação de Aluguéis - Pessoa Jurídica

Mudança Significativa na Carga Tributária para Empresas



Impacto e Tendência

 **Impacto:** Possível aumento da carga tributária

 **Tendência:** Repasse aos locatários



Impacto efetiva
(considerando alíquota padrão de 28%)



R\$ 600/mês
por imóvel residencial




Retenção automática no momento do pagamento



Comparativo: Antes vs. Depois (PJ)

Mudanças no Regime de Recolhimento

Característica	Antes	Depois
Tributos	PIS/Cofins	IBS + CBS
Alíquota	3,65%	8,4%
Recolhimento	Mensal (DARF)	 Split Payment
Créditos	Limitados	 Ampliados
Redutor Social	Não	Sim (R\$ 600/mês)

Key Insight: O aumento aparente de 3,65% para 8,4% pode ser compensado pela apropriação de créditos sobre despesas operacionais.



Redutor Social: Impacto Redistributivo

Progressividade Fiscal: Benefício Maior para Imóveis de Menor Valor

- **Redutor Social:** R\$ 600/mês por imóvel residencial
- **Função:** Mecanismo de progressividade que beneficia proporcionalmente mais os imóveis de menor valor

Simulação (1 Imóvel)

Aluguel Mensal	Base sem Redutor	Base com Redutor	IBS/CBS (8,4%)	Carga Efetiva
R\$ 1.000	R\$ 1.000	R\$ 400	R\$ 33,60	3,36%
R\$ 2.000	R\$ 2.000	R\$ 1.400	R\$ 117,60	5,88%
R\$ 5.000	R\$ 5.000	R\$ 4.400	R\$ 369,60	7,39%
R\$ 10.000	R\$ 10.000	R\$ 9.400	R\$ 789,60	7,90%



Insight: Quanto menor o aluguel, maior o benefício relativo do redutor (135% de diferença entre extremos).

Critérios de Enquadramento da Pessoa Física

Quando Pessoa Física Vira Contribuinte do IBS/CBS



Inciso II - Alienação de Imóveis (Regra dos 5 Anos)

- **Base Legal:** Art. 251, § 1º, II + § 3º
- **Critério:** Mais de 3 imóveis alienados no ano anterior
- **Detalhe:** Contam apenas imóveis no patrimônio há menos de 5 anos
- **Objetivo:** Identificar atividade profissional de compra e venda



Inciso III - Imóvel Construído pelo Contribuinte

- **Base Legal:** Art. 251, § 1º, III
- **Critério:** Mais de 1 imóvel construído pelo próprio contribuinte
- **Período:** Nos 5 anos anteriores à data da alienação
- **Objetivo:** Identificar atividade profissional de construção

Insight: Ambos os critérios visam equiparar a Pessoa Física à Pessoa Jurídica para fins do IBS/CBS quando a atividade imobiliária se assemelha à empresarial.





Exemplos Práticos: Habitualidade (Inciso II)

Alienação de Imóveis - Regra dos 5 Anos



Exemplo 1: João

- Situação:** 6 imóveis (3 antigos >5 anos, 3 recentes <5 anos)
- Operação:** Vendeu 4 em 2027
- Receita:** R\$ 2,5 milhões
- Contagem (§ 3º):** Apenas imóveis recentes = 4 imóveis
- Limite Legal:** $4 > 3 = \text{SIM}$, é contribuinte



Exemplo 2: Maria

- Situação:** 5 imóveis (recentes <5 anos)
- Operação:** Vendeu 4 em 2027
- Receita:** R\$ 3,0 milhões
- Contagem (§ 3º):** 4 imóveis recentes
- Limite Legal:** $4 > 3 = \text{SIM}$, é contribuinte

Insight: Inciso II conta apenas imóveis no patrimônio < 5 anos.



Exemplos Práticos: Habitualidade (Inciso III)

Imóvel Construído - Identificação de Atividade Profissional



Exemplo 1: Pedro

- Situação:** Construiu 2 casas em 2022
- Operação:** Vendeu 2 em 2027
- Receita:** R\$ 1,2 milhão
- Contagem (5 anos):** 2 casas construídas
- Limite Legal:** $2 > 1 = \text{SIM}$, é contribuinte



Exemplo 2: Ana

- Situação:** Casa 1 (2020), Casa 2 (2023)
- Operação:** Vendeu 1 em 2027
- Receita:** R\$ 600 mil
- Contagem (5 anos):** 1 casa construída
- Limite Legal:** $1 \leq 1 = \text{NÃO}$, não é contribuinte

Insight: Inciso III aplica-se à alienação de >1 imóvel construído nos 5 anos anteriores.


Regime Opcional de Transição (Locação)

Tributação Simplificada de 3,65% - Oportunidade de Planejamento



-  **Base Legal:** Art. 487 da LC 214/2025
-  **Alíquota:** 3,65% sobre receita bruta (IBS + CBS)
-  **Vantagem:** Regime opcional, não obrigatório
-  **Vantagens:** Regime opcional, não obrigatório
-  **Aplicação:** Contratos de locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóveis com prazo determinado

Tipo	Prazo Assinatura	Comprovação	Registro em Cartório	Prazo Aplicação
Não Residencial (Comercial)	Até 16/01/2025	Firma reconhecida OU assinatura eletrônica	Até 31/12/2025 	Prazo original do contrato
Residencial	Até 16/01/2025	Firma reconhecida OU assinatura eletrônica OU comprovação de pagamento	Até 31/12/2028 	Prazo original do contrato OU até 31/12/2028

 Para contratos não residenciais, registro em cartório deve ser feito até **31 de dezembro de 2025**.

Comparativo: Regime Opcional vs. Geral

Análise Financeira: Quando Optar pelo Regime Simplificado



- **Regime Opcional (Art. 487):** 3,65% sobre receita bruta
- **Regime Geral (Art. 261):** 8,4% com possibilidade de créditos
- **Exemplo:**
 - Contrato de Locação Comercial
 - Receita mensal: R\$ 10.000
 - Receita anual: R\$ 120.000

Regime	Alíquota	Tributo Mensal	Tributo Anual	Característica
Opcional (3,65%)	3,65%	R\$ 365	R\$ 4.380	Sem apropriação de créditos
Geral (8,4%)	8,4%	R\$ 840	R\$ 10.080	Com apropriação de créditos



Insight: Economia Anual: R\$ 5.700 (56,5% de redução).

Regime opcional é mais vantajoso para operações com baixo volume de despesas creditáveis.

Nota Fiscal para Operações Imobiliárias



DFE-I - Documento Fiscal Eletrônico Imobiliário

O que é

- Documento fiscal totalmente digital, integrado ao sistema nacional.



Informações Obrigatórias

- Identificação das partes
- Descrição do imóvel
- Valor da operação
- Tributos incidentes
- Referência ao CIB

Base Legal

- Art. 178-182 da LC 214/2025.

Penalidades



- **Multa de 5%** do valor da operação (mínimo R\$ 1.000,00) por não emissão.
- **Impedimento:** Cartórios não poderão registrar operações sem DFE-I quando exigido.



Quem Deve Emitir DFE-I

Operações com Obrigatoriedade de Documento Fiscal Eletrônico



Pessoas Jurídicas (Art. 179)

Obrigatório

- Venda de imóveis por incorporadoras e construtoras
- Locação de imóveis comerciais
- Locação por temporada (até 90 dias)
- Comissões de intermediação imobiliária
- Cessão onerosa de direitos sobre imóveis



Pessoas Físicas Habituais (Art. 180)

Obrigatório

- Mais de 3 imóveis vendidos por ano
- Receita anual superior a R\$ 240.000,00
- Locações por temporada (equiparadas a hospedagem)



Operações Dispensadas (Art. 182)

Dispensado

- Pessoas físicas eventuais (até 3 imóveis/ano)
- Locação residencial entre pessoas físicas
- Doações e heranças (transmissão não onerosa)

Base Legal: Art. 178-182 da LC 214/2025.

Cronograma de Implementação do DFE-I

Fases de Obrigatoriedade do Documento Fiscal Eletrônico

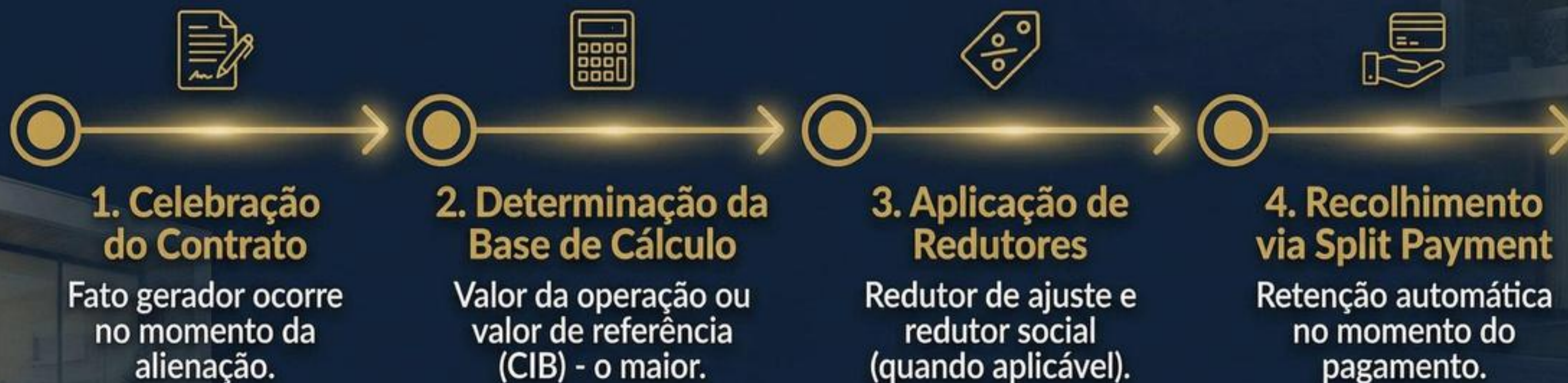


Base Legal: Art. 180 da LC 214/2025

Tributação na Alienação de Imóveis

Processo de Tributação na Venda - Redução de 50%

Alíquota Efetiva: **~14%** (redução de 50% sobre 28%)



Fato Gerador:

No ato da alienação (inclui promessa de compra e venda)



Não Incide Sobre:

Permuta de imóveis sem torna.


Exemplo Detalhado: Venda de Imóvel Usado (PJ)

Impacto Fiscal na Venda por Pessoa Jurídica



Key Points

- **Imóvel:** Adquirido por R\$ 500 mil, vendido por R\$ 1,5 milhão
- **Ganho de Capital:** R\$ 1 milhão

Tributo	Antes da Reforma 	Após a Reforma (Habitual) 
PIS/COFINS	R\$ 54.750 (3,65%)	-
IBS/CBS	-	R\$ 140.000 (9,33%)
IRPJ/CSLL	R\$ 34.200 (2,28%)	R\$ 34.200 (2,28%)
Total	R\$ 88.950 (5,93%)	R\$ 174.200 (11,61%)



Insight: Aumento da carga tributária para vendedores habituais (PJ).

Exemplo Detalhado: Venda de Imóvel Novo (PF)



Impacto Fiscal na Venda de Imóvel Novo - Pessoa Física

Key Points

- **Imóvel:** Adquirido por R\$ 500 mil, vendido por R\$ 1,5 milhão
- **Ganho de Capital:** R\$ 1 milhão

 Tributo Pessoa Física	 Antes da Reforma Eventual	 Após a Reforma (Eventual)
IR sobre Ganho de Capital	R\$ 150.000 (10,00%)	R\$ 150.000 (10,00%)
IBS/CBS	-	R\$ 0 (0,00%)
Total	R\$ 150.000 (10,00%)	R\$ 150.000 (10,00%)



Insight: Vendedores eventuais (PF) não sofrem impacto do IBS/CBS.

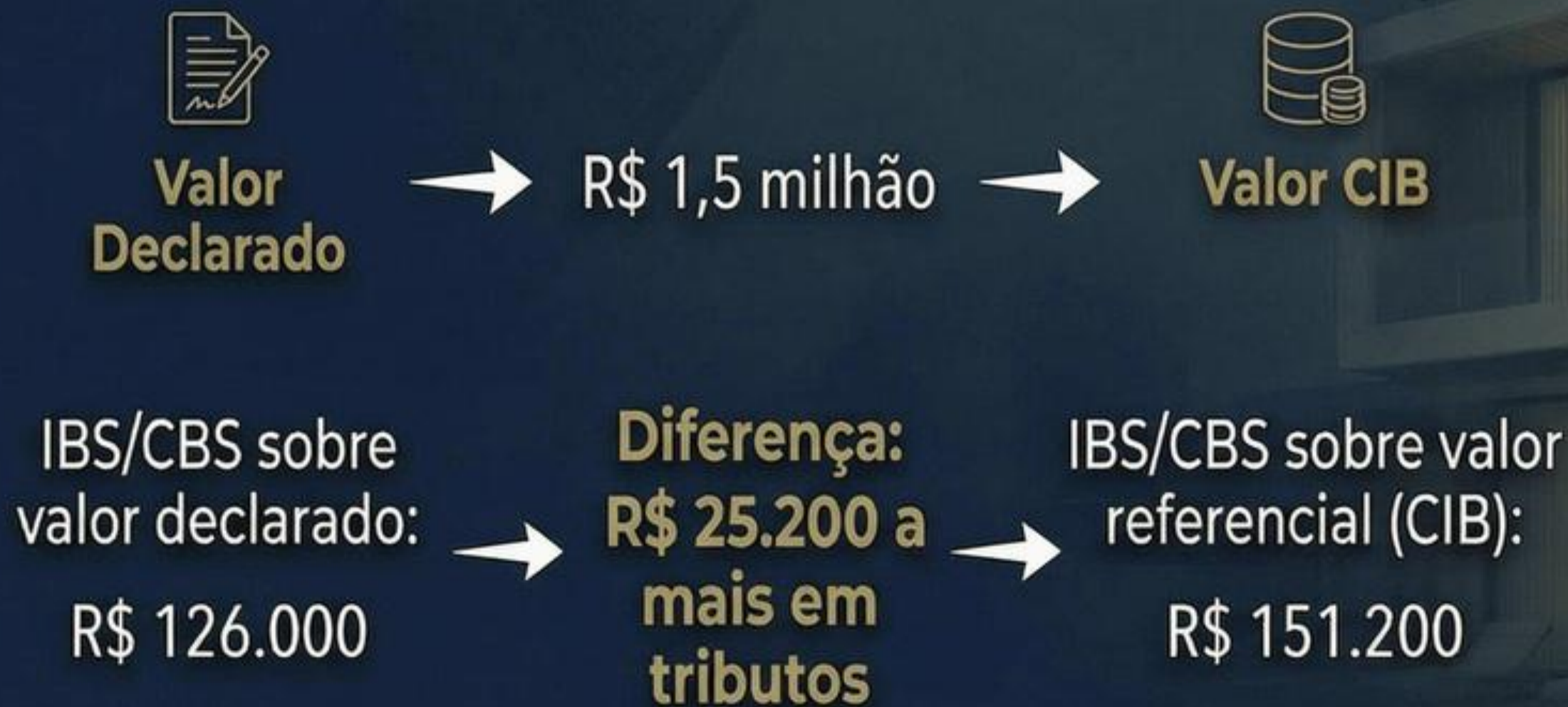
Impacto do Valor Referencial (CIB) na Tributação

Como o CIB Afeta a Base de Cálculo do IBS/CBS



Key Points

- **Cenário:** Venda de imóvel residencial novo por R\$ 1,5 milhão
- **Valor Referencial no CIB:** R\$ 1,8 milhão (maior que o valor declarado)



Insight: Contribuinte deve acompanhar valores de referência do CIB para planejamento fiscal.

Resumo: Critérios de Habitualidade

Quando Pessoa Física é Considerada Contribuinte



Critérios



- **Inciso II:** Alienação de mais de 3 imóveis no ano anterior (contando apenas imóveis no patrimônio < 5 anos).



- **Inciso III:** Alienação de mais de 1 imóvel construído pelo próprio contribuinte (nos 5 anos anteriores).

Consequências



- Sujeição ao IBS/CBS nas operações imobiliárias.



- Obrigatoriedade de emissão de DFE-I.



- Possibilidade de apropriação de créditos.



- Sujeição a fiscalização específica.

Serviços de Intermediação e Administração

Regime Específico para Corretores e Administradores



Base Legal

- Art. 252, Inciso IV da LC 214/2025.



Serviços Inclusos

- Comissão de corretagem
- Taxa de administração de aluguel
- Administração de carteira de imóveis



Consequência Tributária



Tratamento deixa de ser genérico



Passa a seguir regras especiais do setor imobiliário



Tributação no local do imóvel









Alíquota reduzida (8,4% para locação, 14% para venda)

Comparativo de Regimes: Intermediação

Análise entre Lucro Presumido, Simples Nacional e Reforma Tributária



Premissa: Receita anual de **R\$ 1.000.000** (serviços de intermediação e administração de imóveis).

 Lucro Presumido (Anexo III)	 Simples Nacional	 Reforma Tributária (IBS/CBS)
<ul style="list-style-type: none">• PIS/COFINS: 3,65%• IRPJ (4,8%) + CSLL (2,88%): 7,68%	<ul style="list-style-type: none">• Alíquota progressiva (4,5% a 22,45%) <p>*Varia conforme a faixa de faturamento e anexo específico.</p>	<ul style="list-style-type: none">• IBS/CBS (Redução 70%): 8,4%• IRPJ/CSLL: Permanecem (aprox. 7,68% no LP)
 Total: 11,33%		 Total Estimado: ~16,08%
		 *Vantagem*: Possibilidade de apropriação de créditos.

Planejamento Tributário: Dicas Práticas

Estratégias para Otimização Fiscal no Setor Imobiliário



**Acompanhar
Divulgação do CIB** **1**

Valores de referência impactam base de cálculo.



**Análise de
Habitualidade** **2**

Verificar se enquadramento como contribuinte é vantajoso.



**Escolha de
Regime** **3**

Comparar regime opcional (3,65%) vs. regime geral (8,4%).



Redutor Social **4**

Aproveitar redutor de R\$ 600/mês para imóveis residenciais.



**Registro de
Contratos** **5**

Cumprir prazos para registro de contratos de locação.



Documentação **6**

Manter laudos técnicos para imóveis atípicos.



Cronograma Geral e Datas Críticas

Datas Críticas para Planejamento Tributário



31/12/2025: Prazo para registro de contratos não residenciais.

31/12/2026: Atualização de valores pelo IPCA.

2026: Testes do DFE-I.

2027: Início cobrança CBS.

2029: Início transição IBS.

2029: Início transição IBS e implementação CIB.

2033: Implementação completa.


Planejamento é essencial para evitar penalidades.




Dúvidas Frequentes

Esclarecimentos sobre Pontos Críticos da Reforma


- ?** **P:** Pessoa física que aluga 1 imóvel será tributada?




R: **Não**, se receita anual \leq R\$ 240 mil e até 3 imóveis. Mantém apenas IRPF.
- ?** **P:** Qual a diferença entre CIB > Valor Declarado?




R: Se CIB for maior, a base de cálculo aumenta para o valor do CIB.
- ?** **P:** Vale a pena optar pelo regime de 3,65%?



R: Depende do volume de despesas creditáveis. Sem muitos créditos, é mais vantajoso.
- ?** **P:** Quando começa a cobrar IBS/CBS em imóveis?



R: **2027** para CBS (federal) e **2029** para IBS (estadual/municipal).
- ?** **P:** Preciso registrar contrato de locação em cartório?



R: **Sim**, se comercial, até 31/12/2025. Se residencial, até 31/12/2028.

Planejamento é essencial para evitar penalidades.

Conclusão e Próximos Passos

Reforma Tributária: **Oportunidade** de Otimização Fiscal



Principais Pontos

- Setor imobiliário é um dos mais beneficiados pela reforma.
- Redução de 70% em locação e 50% em venda.
- Novo sistema mais transparente e com menos cumulatividade.
- Implementação gradual até 2033.

Recomendações

- ✓ 1. Revisar estrutura tributária atual.
- ➔ 2. Analisar impacto específico da sua operação.
- ⚙️ 3. Planejar transição para novo regime.
- 📄 4. Acompanhar divulgação de normas complementares.
- ⚙️ 5. Preparar sistemas para DFE-I.

Holdings de Participações

Estrutura Jurídica para Controle e Gestão



- **Definição:** Estrutura utilizada para **Centralizar Propriedade** de ações ou quotas de outras empresas.



Objetivo: Exercer **Controle Estratégico** ou influência significativa na gestão e decisões estratégicas.



Benefícios:

- Centralização do poder decisório.
- Facilitação da gestão de grupos empresariais.
- Organização societária eficiente.



Holding Patrimonial

Gestão Eficiente do Patrimônio Familiar



Definição:

Empresa cujo principal objetivo é **gerir o patrimônio dos sócios** (imóveis, ativos financeiros, etc.).

PROTEÇÃO Patrimonial



Blindagem contra riscos operacionais.

SUCCESSÃO



Facilita a transmissão de bens.

EFICIÊNCIA Tributária



Redução da carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital.

Holding Patrimonial: ITBI e Planejamento

Incorporação de Imóveis e Tributação



ITBI (Imposto Municipal)

Alíquota média: ~2% sobre valor de mercado.

Isenção: Possível se receita preponderante (>50%) NÃO advier de atividade imobiliária.

Valor de Incorporação

Incorporação de Imóveis

Opção 1: Valor Declarado (IR)

Sem ganho de capital imediato.

Opção 2: Valor de Mercado

Gera **Ganho de Capital** (IR), mas atualiza base de custo.



Estratégia

Análise caso a caso para definir melhor opção tributária.

Planejamento Sucessório: Doação de Quotas

Estratégia de Proteção e Transmissão Patrimonial



Estratégia

- Doação das quotas da holding patrimonial aos herdeiros.

Benefícios



Proteção Fortalecida: Separação entre empresa operacional e patrimônio pessoal.



Sem Comunicação: Evita que riscos da operação atinjam o patrimônio familiar.



Mecanismos de Controle



Reserva de Usufruto:

Doadores mantêm direitos econômicos e políticos.



Cláusulas Restritivas:

Incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade.

Direitos Políticos na Doação

Manutenção do Controle pelos Doadores



Resguardo dos Direitos Políticos

- Doadores mantêm o poder de voto e decisão na sociedade.
- Herdeiros recebem a **propriedade** (nua-propriedade) mas não o controle imediato.



Objetivo

- Garantir a **continuidade da gestão** conforme a visão dos fundadores.
- Evitar conflitos prematuros entre herdeiros.
- Assegurar a estabilidade dos negócios durante a transição.

ITCMD: Legislação e Conceitos

Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação



O QUE É

Imposto estadual sobre heranças e doações de quaisquer bens ou direitos.



OBRIGATORIEDADE

- Quem recebe bens (herdeiros ou donatários) deve declarar e pagar.
- Declaração via **Sistema Declaratório da SEFAZ**.



BASE LEGAL

- **Lei 10.705/2000:** Instituição do ITCMD.
- **Lei 9.591/1966:** Transmissão de bens imóveis (atos geradores anteriores a 2001).



EXEMPLOS

- Dinheiro
- Veículos
- Imóveis
- Quotas empresariais

ITCMD e Reforma Tributária

Progressividade e Novas Regras de Tributação



Progressividade (EC 132/2023)

- Alíquota progressiva em razão do valor do quinhão, legado ou doação.
- **Base:** Tema 21 do STF (2013) e Art. 155, § 1º, VI da CF.



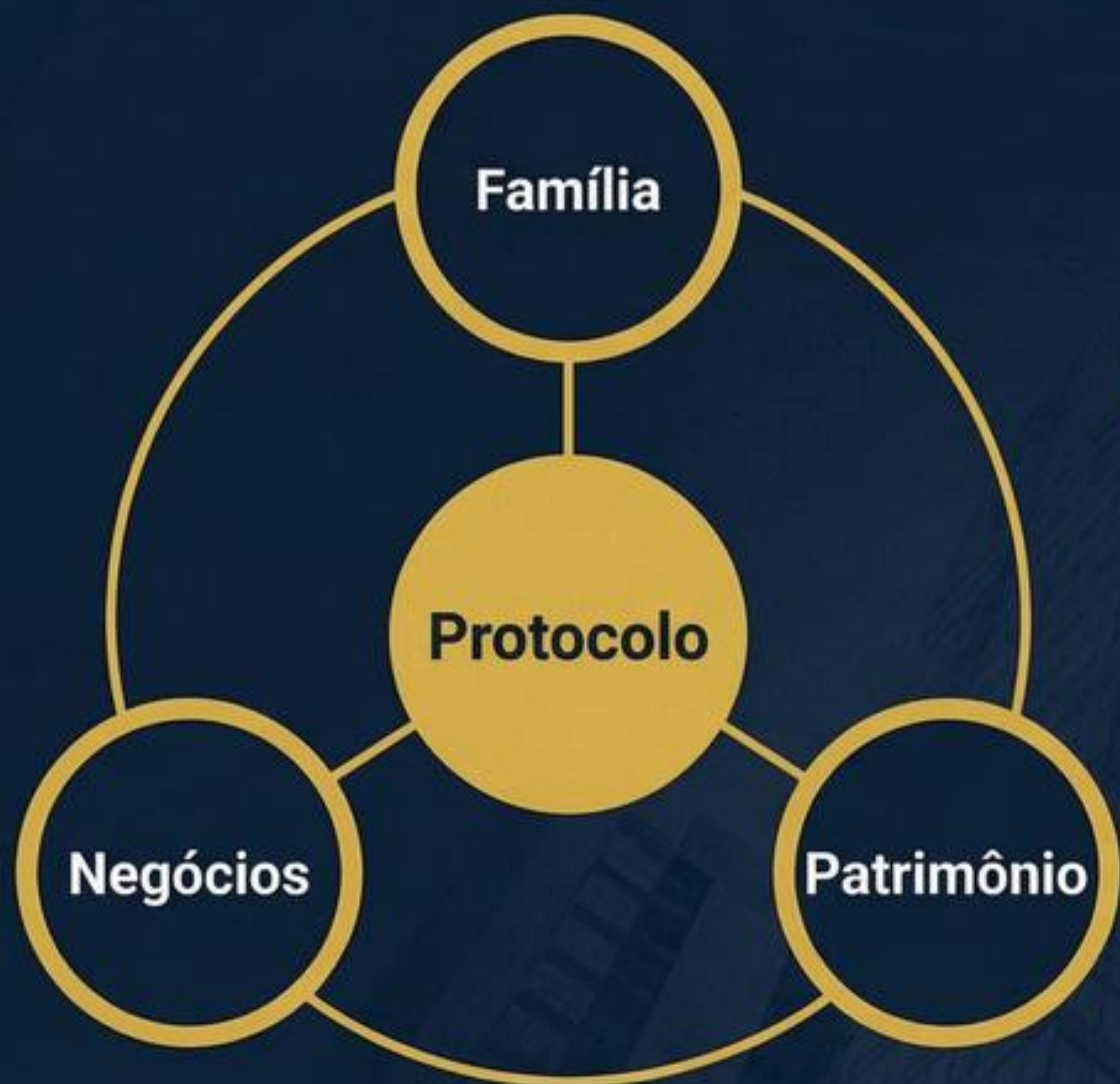
Propostas em Discussão

- **PLP 108/24:** Grandes patrimônios devem ser tributados pela alíquota máxima.
- **PRS 57/2019:** Possibilidade de aumento do teto da alíquota máxima para 16% (atualmente 8%).
- **PL 07/2024 (SP):** Incidência de alíquota máxima na progressividade estadual.

Protocolo Familiar



Regras para **Harmonia** e **Continuidade** dos Negócios



Definição

Documento que estabelece regras e diretrizes para a administração e sucessão do patrimônio familiar.

Obj



ECONOMIC
CONSULTORIA



Clareza nas Relações: Define papéis de cada membro, evitando conflitos.

Planejamento Sucessório:

Diretrizes para transição de liderança planejada.

- **Proteção do Patrimônio:** Regras para venda ou transferência de ações.
- **Visão e Valores:** Alinhamento da família em torno de objetivos comuns.
- **Execução Específica:** Possibilidade de execução forçada das obrigações pactuadas.

Testamento: Continuidade Empresarial

Instrumento Legal para Proteção e Prevenção de Conflitos



Garantia de Continuidade

Preserva os interesses das empresas e **evita disputas sucessórias**.

Assegura que a gestão não seja comprometida.



Prevenção de Conflitos

- **Clareza na Sucessão**

Define intenções do testador sobre divisão de participações.

- **Segurança Jurídica**

Base legal sólida para transferência de bens, reduzindo risco de litígios.

Objetivo: Evitar que herdeiros sem aptidão ou interesse prejudiquem o negócio.

Acordo de Sócios: Modelo das 4 Salas

Estrutura de **Governança** Familiar e Corporativa



Sala dos **Acionistas**

Proprietários, descendentes, usufrutuários.



Sala da **Família**

Cônjuges, próxima geração.



Sala do **Conselho de Administração**

Conselheiros.



Sala da **Gestão**

CEO/Diretoria, gerência, funcionários.

Objetivo: Definir claramente papéis, responsabilidades e limites de atuação de cada grupo, promovendo **Governança** e **Papéis Claros**

Offshore: Proteção Patrimonial e Otimização

Estratégias Internacionais para Segurança e Eficiência



Offshore
Hubs

Definição

Estruturas jurídicas e financeiras em jurisdições estrangeiras.

Objetivos Principais



Proteção Patrimonial: Blindagem contra riscos locais.



Otimização Tributária: Planejamento fiscal eficiente.



Diversificação: Acesso a mercados globais.



Confidencialidade: Privacidade sobre propriedade e operações.



Planejamento Sucessório: Facilitação da transmissão de bens.

Finalidades Comuns do Offshore

Por Que Investir no Exterior?



Proteção Patrimonial

Salvaguardar contra riscos políticos, econômicos e jurídicos.



Otimização Tributária

Minimizar carga de impostos de forma legal.



Diversificação de Investimentos

Acesso a mercados financeiros globais e mitigação de riscos.



Confidencialidade e Privacidade

Maior grau de sigilo sobre propriedade e operações.



Simplificação Burocrática

Abertura e manutenção de empresas mais ágeis.



Planejamento Sucessório

Facilita transmissão de bens entre gerações.

Tipos Societários nos EUA

Estruturas para Investimento e Negócios



LLC (Limited Liability Company)

Flexibilidade tributária e proteção de responsabilidade limitada.



S-Corp (S Corporation)

Evita dupla tributação, mas possui restrições de acionistas.



C-Corp (C Corporation)

Entidade legal separada, ideal para captação de investimentos, mas sujeita a dupla tributação.



Alerta: Escolha equivocada pode resultar em carga tributária significativamente maior.

Limited Liability Company (LLC)

Flexibilidade e Proteção Patrimonial



Vantagens



Flexibilidade: Combina proteção de responsabilidade limitada com flexibilidade tributária.



Responsabilidade Limitada: Protege o patrimônio pessoal dos membros.



Tributação "Pass-Through": Lucros e perdas reportados na declaração pessoal, evitando dupla tributação.



Desvantagens



Complexidade: Pode ser mais complexa para investidores estrangeiros em alguns aspectos fiscais.

S Corporation (S-Corp)

Evitando a Dupla Tributação



Vantagens



Evita Dupla Tributação: Lucros e perdas repassados diretamente para a renda pessoal dos acionistas.



Responsabilidade Limitada: Protege o patrimônio pessoal dos acionistas.



Desvantagens



Restrições de Elegibilidade: Não podem ter acionistas estrangeiros não residentes.



Menos Flexibilidade: Restrições quanto ao número e tipo de acionistas e classes de ações.

C Corporation (C-Corp)

Estrutura para **Captação de Investimentos**



Vantagens



Sem Restrições de Acionistas: Grande flexibilidade para **Captação de Investimentos**.



Ideal para Crescimento: Preferida para empresas que buscam abertura de capital.



Responsabilidade Limitada: Protege o patrimônio pessoal dos acionistas.



Desvantagens




Dupla Tributação: Lucros tributados no nível corporativo e novamente quando distribuídos aos acionistas.

Escolha do Estado nos EUA


Impacto na Otimização Fiscal e Logística




Flórida

- Ambiente de negócios favorável.
-  Sem imposto de renda estadual para pessoas físicas.
- **Alíquota corporativa:** 21% (Federal) + 5.5% (Estadual) = 26.5% (C-Corp).

Delaware

- Leis corporativas flexíveis e favoráveis.
-  Vantagem na jurisprudência corporativa e privacidade.

Nevada

- Sem imposto de renda corporativo ou estadual.
-  Possui taxas de licença comercial e outras taxas anuais.

Tipos de Paraísos Fiscais

Entendendo as Diferenças e Oportunidades



Jurisdições de Tributação Zero

- Não cobram imposto de renda sobre lucros, ganhos de capital ou heranças para não residentes.
- Foco da receita em taxas de registro e anuais.
- Exemplos: **Ilhas Cayman, Bermudas, Ilhas Virgens Britânicas**



Jurisdições com Sigilo Fiscal

- Oferecem alto grau de sigilo bancário e corporativo.
- Estruturas legais para proteção de ativos.
- Exemplos: **Panamá, Delaware (EUA), Ilhas Cayman**

⚠ Alerta: Sigilo mitigado por acordos internacionais (CRS, FATCA).

Por Que Pensar Offshore?

Estratégia em Meio à Instabilidade



Questão Central

Como **proteger** patrimônio, investimentos e **segurança** financeira da família?

Cenário

- Instabilidade política, econômica, fiscal e jurídica.



Oportunidade

Estruturas offshore revelam oportunidades significativas.

Exemplo Prático (Portugal)

- Legislação oferece isenção de imposto sobre doações para herdeiros diretos.
- **Caso Real:** Cliente da Economic Consultoria realizou doação de patrimônio em Portugal com **alíquota zero**.

Saída Definitiva do Brasil

Estratégia para Otimização Fiscal Internacional



Como Funciona

- Formalização perante Receita Federal (Comunicação e Declaração de Saída Definitiva).
- Implica em obrigações e desobrigações fiscais.



Benefícios Potenciais



Tributação Exclusiva no Exterior: Tributado apenas pelas leis do país de nova residência.



Planejamento Sucessório: Bens regidos pelas leis do novo país (impostos sobre herança potencialmente mais baixos).



Liberdade Financeira: Maior liberdade para movimentar recursos globalmente.

Considerações Importantes

- Exige comprovação de residência efetiva em outro país.
- Análise da legislação tributária do país de destino.
- Planejamento essencial para evitar bitributação.





TRIBUTAÇÃO DE LUCROS E DIVIDENDOS

Lei nº 15.270/2025

IRPFM: Tributação Mínima de Altas Rendas

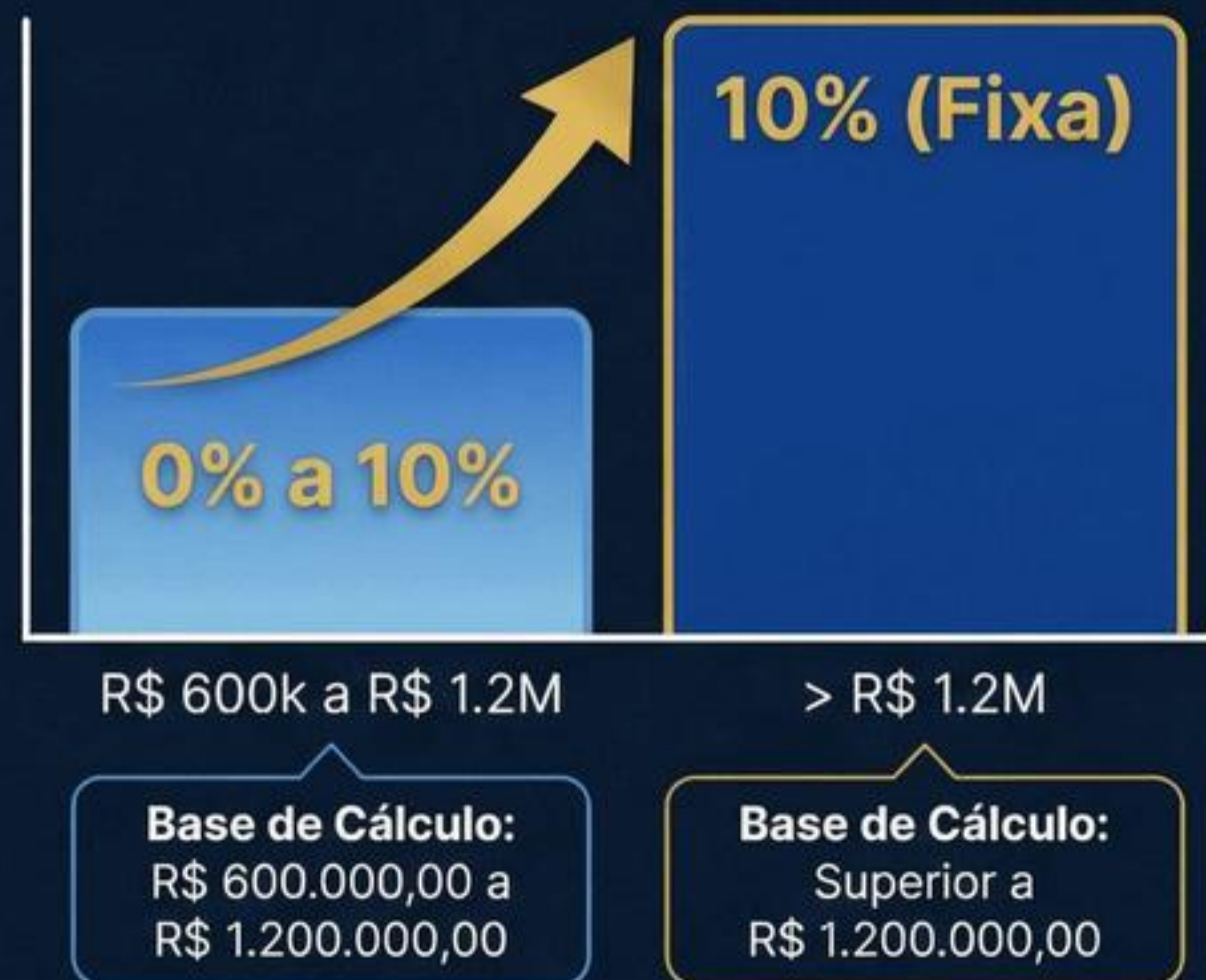
Lei nº 15.270/2025 - Vigência a partir de **2026**



Público-Alvo

- Pessoas físicas residentes com **rendimentos anuais totais superiores** a superiores a **R\$ 600.000,00**.

Alíquotas Progressivas



Objetivo

- Assegurar uma **tributação mínima efetiva sobre grandes rendas**, incluindo lucros e dividendos.

IRPFM: Base de Cálculo e Exclusões

O que entra e o que sai da conta?






Incluídos


Base de Cálculo Ampla

- Inclui todos os rendimentos (tributáveis, isentos e exclusivos na fonte).
- Exemplo: Lucros e dividendos, rendimentos de aplicações financeiras.

Excluídos

Exclusões Permitidas (Não entram na base)

-  **Heranças e Doações** (adiantamento de legítima).
-  **Rendimentos Imobiliários Isentos:** LCI, CRI, LIG, FII (com requisitos).
-  **Poupança e Atividade Rural** (parcela isenta).

 **Lucros Acumulados até 2025:** Distribuídos entre 2026-2028 (regra de transição).

- Ganhos de Capital (exceto bolsa/balcão).

Retenção na Fonte: Lucros e Dividendos

Regra para pagamentos mensais acima de R\$ 50.000,00



Regra Geral: Retenção de **10%** na fonte sobre lucros/dividendos pagos a pessoa física residente.



Fato Gerador: Pagamento, crédito, emprego ou entrega superior a **R\$ 50.000,00** no mês.



Acumulação: Se houver múltiplos pagamentos no mesmo mês pela mesma PJ, os valores são somados para verificar o limite.



Sem Deduções: A retenção incide sobre o valor bruto, sem deduções permitidas.



Antecipação: O valor retido é considerado antecipação do IRPF devido no ajuste anual.



Rodrigo Bello

CEO - Diretor Executivo

Especialista em Planejamento Societário e Tributário

Obrigado

