

DOSSIÊ EXECUTIVO

HOLDINGS

Participações, Patrimonial e Administração de Bens

Planejamento societário, tributário, patrimonial, familiar e sucessório — com análise da Reforma Tributária e dos créditos de IBS/CBS

Material exclusivo para clientes SRM

Atualizado em 15 de agosto de 2026

DOSSIÊ EXECUTIVO

HOLDINGS

Participações, Patrimonial e Administração de Bens

Planejamento societário, tributário, patrimonial, familiar e sucessório — com análise da Reforma Tributária e dos créditos de IBS/CBS

MATERIAL INSTITUCIONAL PARA CLIENTES

Atualizado em 15 de agosto de 2026

Conteúdo informativo. A implementação exige diagnóstico individual e validação jurídica, contábil e tributária.

Introdução

Este dossiê apresenta, em linguagem executiva e tecnicamente fundamentada, três arquiteturas recorrentes: holding de participações, holding patrimonial e empresa de administração de bens. O objetivo é permitir que famílias empresárias, investidores e proprietários de patrimônio compreendam o que cada modelo resolve, quais tributos podem ser impactados, quais cuidados são indispensáveis e como a Reforma Tributária altera a lógica de créditos e débitos.

A palavra “holding” descreve uma função econômica e societária; não constitui, por si só, um tipo jurídico nem um regime tributário. A sociedade normalmente será limitada ou anônima, e a classificação decorrerá de seu objeto, de seus ativos, das receitas efetivamente auferidas e da governança adotada. Uma estrutura pode ser pura, quando se limita a participações, ou mista, quando acumula atividades — embora misturar funções nem sempre seja prudente.

Os benefícios potenciais surgem da combinação entre regime tributário, natureza da receita, horizonte de permanência, política de distribuição, sucessão, riscos operacionais, custos de entrada e estratégia de saída. Por isso, este material não vende uma solução pronta: oferece critérios, simulações e um roteiro de decisão.

Nota de uso e corte normativo

Conteúdo atualizado até 15/08/2026, incluindo a EC 132/2023, a LC 214/2025, a LC 227/2026 e a Lei 15.270/2025. Alíquotas estaduais e municipais, regulamentos e julgamentos podem mudar. Exemplos são ilustrativos, não substituem parecer ou simulação individual e não constituem promessa de economia tributária, proteção absoluta ou imunidade.

Como o conteúdo está organizado

- **Estratégia societária:** finalidade, estrutura, governança e separação de riscos.
- **Tributação:** incidências atuais, distribuição de resultados, ITBI, ITCMD e estratégia de saída.
- **Família e sucessão:** regras de controle, usufruto, legítima, incapacidade, divórcio e prevenção de conflitos.
- **Reforma Tributária:** regime específico de imóveis, não cumulatividade, limitações e oportunidades de crédito.
- **Implementação:** diagnóstico, documentos, simulações, execução e governança contínua.

Sumário

1. Visão executiva – conclusões essenciais
2. Capítulo 1 – Conceito, natureza jurídica e mitos
3. Capítulo 2 – Comparativo dos três modelos e arquiteturas combinadas
4. Capítulo 3 – Holding de participações
5. Capítulo 4 – Holding patrimonial
6. Capítulo 5 – Administração de bens próprios e de terceiros
7. Capítulo 6 – Tributação atual e exemplos práticos
8. Capítulo 7 – Proteção familiar, governança e sucessão
9. Capítulo 8 – Reforma Tributária e créditos de IBS/CBS
10. Capítulo 9 – ITBI, ITCMD, avaliação e contratos
11. Capítulo 10 – Riscos, limites e controles de conformidade
12. Capítulo 11 – Quando a holding faz – e quando não faz – sentido
13. Capítulo 12 – Roteiro de implementação e atuação da SRM
14. Capítulo 13 – Checklist de diagnóstico
15. Capítulo 14 – Conclusão e próximos passos
16. Apêndices – Glossário e fontes oficiais

Visão executiva – conclusões essenciais

A decisão correta não começa pela abertura de uma empresa. Começa pelo problema a resolver, pelo fluxo econômico do patrimônio e pelo cenário de dez anos – entrada, operação, reinvestimento, distribuição, venda e sucessão.

Conclusão	O que significa na prática
1. Holding não é regime tributário	O nome da empresa não reduz tributos. A tributação depende da atividade, da receita, do regime e da documentação.
2. Proteção não é blindagem absoluta	A autonomia patrimonial é legítima, mas confusão de bens, fraude, garantias pessoais e dívidas da própria holding podem atingir o patrimônio ou as quotas.
3. Sucessão eficiente exige governança	Doar quotas sem regras de voto, usufruto, saída, incapacidade e distribuição pode apenas transferir o conflito para dentro da sociedade.
4. A Reforma não beneficia todos por igual	Locação e administração imobiliária entram no regime específico e podem aproveitar créditos; a holding pura de participações tende a ter poucas operações tributadas e não vira central automática de créditos.
5. A saída deve ser simulada antes da entrada	Uma estrutura eficiente para renda de aluguel pode ser onerosa na venda do imóvel. O horizonte de desinvestimento é decisivo.
6. Créditos pertencem à pessoa jurídica	A LC 214/2025 não criou livre compensação dentro do grupo. Créditos não podem ser simplesmente transferidos da holding para controladas.

Regra de ouro

A estrutura deve sobreviver a quatro testes simultâneos: substância econômica, vantagem financeira líquida, coerência sucessória e capacidade operacional de manter contabilidade, contratos, contas bancárias e decisões separadas.

1. Conceito, natureza jurídica e mitos

Holding é a sociedade utilizada para deter, organizar e governar participações societárias, ativos ou ambos. Em geral assume a forma de sociedade limitada ou sociedade anônima. “Holding familiar” não é um quarto tipo: é a finalidade familiar e sucessória aplicada a uma das arquiteturas descritas neste dossiê.

1.1 Classificações que precisam ser separadas

- **Pura:** tem como atividade central a participação no capital de outras sociedades.
- **Mista:** combina participações com receitas operacionais, imobiliárias ou administrativas.
- **Familiar:** é desenhada para governança, continuidade, sucessão e proteção lícita da família.
- **Patrimonial:** concentra imóveis, aplicações, direitos ou outros bens, normalmente para renda e organização.
- **Administradora:** presta serviços de gestão; deve ser distinguida da mera titularidade de bens próprios.

1.2 Mitos que fragilizam projetos

Mito	Realidade técnica
“A holding elimina impostos.”	Ela pode alterar bases, momento e sujeito da tributação. ITBI, ITCMD, IRPJ, CSLL, IBS/CBS e tributos sobre a pessoa física continuam exigindo análise.
“Os bens ficam impenhoráveis.”	Não há imunidade geral. Bens respondem por dívidas da holding; quotas podem responder por dívida do sócio; fraude e confusão patrimonial admitem desconsideração.
“Doar quotas evita ITCMD.”	A doação é fato gerador do ITCMD. O ganho principal costuma ser organização, antecipação, governança e liquidez — não supressão do imposto.
“Toda locação em empresa paga menos.”	O resultado depende do aluguel, despesas, regime, distribuição, reforma, custos recorrentes e eventual venda.
“Basta um contrato social padrão.”	Governança familiar exige regras sobre voto, administração, usufruto, incapacidade, casamento, saída, avaliação, distribuição e solução de impasses.

Base jurídica: Código Civil, arts. 49-A, 50, 1.052, 1.845-1.848 e legislação tributária aplicável.

1.3 Substância antes da forma

A estrutura deve existir de verdade: objeto social coerente, CNAEs compatíveis, capital e ativos formalmente transferidos, contas bancárias próprias, contratos

celebrados pela entidade correta, escrituração completa, decisões documentadas e preço de mercado nas relações entre partes vinculadas. O uso pessoal de bens sociais precisa de tratamento contratual e tributário; a empresa não pode funcionar como extensão informal da pessoa física.

2. Comparativo dos três modelos e arquiteturas combinadas

Os três modelos podem coexistir em um grupo, mas seus riscos, receitas e créditos não são idênticos. A segregação é recomendável quando há patrimônio relevante, atividade operacional arriscada, investidores diferentes ou necessidade de rastrear créditos e rentabilidade por unidade.

Modelo	Finalidade central	Receitas/ativos típicos	Oportunidade e principal cuidado
Participações	Controlar ou investir em sociedades	Quotas, ações, dividendos, JCP e ganhos na alienação de participações	Governança e reinvestimento. Não há crédito automático de IBS/CBS; o regime tributário exige avaliação conforme as receitas e operações.
Patrimonial	Deter e explorar patrimônio próprio	Imóveis próprios, aluguéis, cessões, venda eventual e outros ativos	Organização de renda e sucessão. Exige simular ITBI, ITCMD, venda futura e regime imobiliário da Reforma.
Administração de bens	Gerir bens próprios ou prestar gestão a terceiros	Taxas de administração, intermediação e serviços de gestão	Créditos e profissionalização. Se houver terceiros, verificar regulação, contratos, pessoal e segregação de responsabilidade.

2.1 Exemplo de arquitetura combinada

Entidade	Função	Razão para separar
HoldCo Familiar	Detém participações e concentra regras de controle e sucessão	Evita misturar o núcleo de governança com risco operacional e imóveis.
OpCo	Executa a atividade empresarial	Mantém passivos trabalhistas, comerciais e regulatórios na operação.
ImobCo	Detém e loca imóveis próprios	Permite rastrear rentabilidade, contratos, redutores e créditos do regime imobiliário.
AdminCo	Presta gestão e administração quando houver escala real	Separa equipe, contratos, tributos e responsabilidade da prestação de serviços.

Nem sempre quatro CNPJs são necessários

A segregação aumenta proteção organizacional e qualidade da informação, mas também gera custos societários, contábeis, fiscais e bancários. A quantidade de entidades deve decorrer do risco, da escala, dos investidores e da economia líquida — nunca de um organograma idealizado.

3. Holding de participações

A holding de participações detém quotas ou ações de outras empresas. Pode exercer controle e gestão do grupo ou manter participações sem interferência gerencial. É particularmente útil quando há várias empresas, diferentes ramos, necessidade de voto coordenado, reinvestimento de resultados ou preparação sucessória.

3.1 Benefícios estratégicos

- Centralização do controle e da política de voto, sem alterar necessariamente a operação de cada controlada.
- Reinvestimento organizado de resultados entre negócios, observada a legislação e a capacidade financeira de cada sociedade.
- Entrada de herdeiros ou investidores na camada adequada, preservando a governança das operacionais.
- Facilidade para acordos de sócios, regras de liquidez, compra e venda de quotas e resolução de impasses.
- Separação entre patrimônio estratégico do grupo e riscos cotidianos da operação, desde que haja autonomia real.

3.2 Enquadramento e tributação

Os CNAEs comumente utilizados são 6462-0/00, para holdings de instituições não financeiras com controle, e 6463-8/00, para outras sociedades de participação sem gestão. O código deve refletir a atividade real. O enquadramento tributário deve ser definido conforme a natureza das receitas, a estrutura de custos, as operações societárias e a estratégia de distribuição ou reinvestimento.

Desde 2026, a Lei 15.270/2025 preserva a não retenção na distribuição de lucros entre pessoas jurídicas residentes no Brasil, ao mesmo tempo em que institui retenção de 10% quando a mesma pessoa jurídica paga a uma mesma pessoa física residente mais de R\$ 50 mil em um mês. Também criou tributação mínima anual para pessoas físicas com rendimentos a partir de R\$ 600 mil, atingindo 10% a partir de R\$ 1,2 milhão, com regras de ajuste e redutores. Portanto, a holding pode produzir diferimento e capacidade de reinvestimento, mas não garante isenção definitiva na passagem do resultado à pessoa física.

3.3 Exemplo prático – reinvestimento antes da pessoa física

Fluxo ilustrativo	Efeito de caixa em 2026
Operacional distribui R\$ 1.000.000 à holding residente	Sem IRRF na relação entre pessoas jurídicas residentes, observadas escrituração e disponibilidade do lucro.
Holding reinveste R\$ 1.000.000 no grupo	O valor permanece integralmente no ambiente empresarial para investimento, aquisição ou capitalização.
A mesma operacional paga R\$ 1.000.000 em um mês a uma pessoa física	Retenção de 10%: R\$ 100.000 no momento do pagamento, sujeita ao ajuste anual e à tributação mínima.

Exemplo simplificado. Base: Lei 15.270/2025. Não considera outros rendimentos, redutores, créditos da tributação mínima ou regras de disponibilidade.

3.4 Reforma Tributária: por que esta não é uma central de créditos

A LC 214/2025 coloca a transferência de participações societárias e o recebimento de dividendos/JCP fora da incidência de IBS e CBS em suas hipóteses ordinárias. Uma holding pura tende, portanto, a ter poucas saídas tributadas. Além disso, créditos pertencem à pessoa jurídica que os apurou e não podem ser livremente transferidos a controladas ou coligadas, salvo hipóteses específicas de sucessão societária. A vantagem da holding de participações é sobretudo governança e alocação de capital – não geração artificial de créditos.

Base normativa: LC 214/2025, arts. 6º, 47 e 55; Lei 15.270/2025.

3.5 Riscos e controles próprios da holding de participações

Risco	Controle recomendado
Garantias e caixa centralizados sem regra	Política de tesouraria, alçadas, remuneração e aprovação qualificada para garantias e empréstimos intragrupo.
Conflito entre controladores e minoritários	Acordo de sócios com voto, informação, preferência, tag/drag, impasse e transações com partes relacionadas.
Entrada, saída ou sucessão sem critério de valor	Método de avaliação previamente definido, evento de liquidez, prazos e fonte de pagamento.
Dívida pessoal de sócio	Reconhecer que quotas podem ser penhoradas; disciplinar preferência, avaliação e ingresso de terceiros dentro dos limites legais.

4. Holding patrimonial

A holding patrimonial concentra bens e direitos próprios — especialmente imóveis — para exploração econômica, organização, governança e sucessão. Ela pode receber aluguéis, celebrar contratos, realizar manutenção e, conforme o objeto e a estratégia, adquirir ou alienar ativos.

4.1 O que costuma justificar a estrutura

- Carteira relevante de imóveis com renda recorrente e perspectiva de longo prazo.
- Necessidade de separar imóveis do risco da empresa operacional.
- Vários coproprietários ou herdeiros, exigindo regras de decisão e distribuição.
- Profissionalização de contratos, cobrança, manutenção, seguros e indicadores de rentabilidade.
- Planejamento sucessório por quotas, preservando a unidade econômica dos imóveis.

4.2 Atividade própria, CNAEs e regime tributário

A locação e administração de imóveis próprios é usualmente enquadrada no CNAE 6810-2/02. Compra e venda de imóveis próprios pode exigir o CNAE 6810-2/01, conforme a atividade efetiva. Lucro presumido e lucro real são, em regra, os regimes avaliados, considerando a composição das receitas, as despesas dedutíveis, a estratégia de venda dos ativos e os efeitos da Reforma Tributária.

4.3 Benefícios possíveis — e suas condições

Benefício possível	Condição para existir
Carga menor sobre aluguel	Receita, despesas, lucro presumido, distribuição e custos da empresa devem superar a alternativa na pessoa física.
Governança do patrimônio	Contrato social e acordos precisam disciplinar decisão, caixa, obras, garantias, venda e saída de sócios.
Segregação de risco	A holding não deve assumir dívidas operacionais, garantias indiscriminadas nem misturar caixa e uso pessoal.
Sucessão por quotas	Doações devem respeitar legítima, ITCMD, avaliação, usufruto, regime de bens e formalidades.
Créditos de IBS/CBS	Aquisições precisam ser empresariais, documentadas e vinculadas à atividade tributada da própria pessoa jurídica.

4.4 A estratégia de saída é determinante

Imóveis destinados à renda, contabilizados no ativo não circulante, podem produzir tributação de ganho de capital na pessoa jurídica quando vendidos. Imóveis adquiridos para revenda, dentro de atividade imobiliária efetiva e contabilização coerente, seguem outra lógica. A classificação não deve ser alterada apenas perto da venda. Antes de transferir um imóvel para a holding, deve-se modelar o período de locação, o desinvestimento e a transmissão familiar.

Base normativa: Lei 9.249/1995; LC 214/2025; classificação CNAE/CONCLA-IBGE.

5. Administração de bens próprios e de terceiros

“Administração de bens” pode significar duas realidades distintas. Na primeira, a própria sociedade organiza seus imóveis e ativos; essa gestão é acessória à titularidade. Na segunda, a empresa cobra para administrar patrimônio de terceiros. Misturar as duas sem contratos, equipe e enquadramento adequados aumenta riscos fiscais, civis e regulatórios.

Situação	Enquadramento funcional	Cuidados essenciais
Administração de bens próprios	Parte da atividade patrimonial; CNAE imobiliário próprio conforme a exploração efetiva	Contas separadas, contratos, despesas empresariais, uso pessoal, seguros, manutenção e indicadores.
Administração de imóveis de terceiros	Prestação de serviço; CNAE 6822-6/00 é recorrente	Contrato de gestão, responsabilidade, retenções, regulação profissional, equipe, LGPD e prestação de contas.
Intermediação ou corretagem	Atividade regulada distinta da mera gestão patrimonial	Verificar registro no CRECI, responsável técnico e normas do COFECI antes de operar.

5.1 Quando uma administradora separada agrega valor

- Há escala suficiente de imóveis, contratos, fornecedores e rotinas para justificar equipe e sistemas.
- Existem diferentes proprietários ou sociedades patrimoniais que contratam a gestão em condições de mercado.
- A remuneração da administradora é demonstrável, contratada e compatível com os serviços efetivamente prestados.
- A segregação reduz exposição dos imóveis a passivos da prestação de serviços.
- A informação gerencial por imóvel melhora decisões sobre ocupação, manutenção, capex e venda.

5.2 Tributação e Reforma

No sistema atual, a carga depende do serviço, do município, do regime federal e das retenções. No novo sistema, administração e intermediação de imóveis integram o regime específico imobiliário, com redução de 50% das alíquotas de IBS/CBS. A empresa poderá apropriar créditos de aquisições elegíveis; o cliente contribuinte regular também poderá, em princípio, creditar o IBS/CBS destacado na taxa quando o serviço estiver ligado à atividade econômica. A redução de alíquota não autoriza criar preços artificiais entre partes relacionadas.

Base normativa: LC 214/2025, arts. 47 e 251-261; CONCLA-IBGE; Lei 6.530/1978 e normas COFECI quando houver atividade regulada.

6. Tributação atual e exemplos práticos

Os exemplos abaixo isolam variáveis para mostrar a mecânica. Uma decisão real deve incluir todos os rendimentos da família, despesas dedutíveis, custos de implantação e manutenção, tributos de entrada, distribuição, financiamento, reforma e venda.

6.1 Mapa resumido dos regimes

Modelo	Regimes a avaliar	Observação crítica
Participações	Lucro presumido ou real, conforme receitas e operações	A escolha exige avaliar dividendos, JCP, ganhos na alienação, despesas dedutíveis e estratégia de reinvestimento.
Patrimonial com aluguel próprio	Lucro presumido ou real	No lucro presumido, IRPJ e CSLL usam base presumida de 32% para a receita de aluguel; a venda futura dos ativos também deve integrar a simulação.
Administradora de terceiros	Lucro presumido ou real, conforme atividade e estrutura	Exige análise de CNAE, margem efetiva, ISS no período de transição, retenções, créditos e eventual regulação.

6.2 Exemplo 1 – aluguel mensal de R\$ 50 mil

Hipóteses: receita bruta mensal de R\$ 50.000; pessoa física sem despesas dedutíveis, dependentes ou outras receitas; tabela mensal do IRPF de 2026; pessoa jurídica no lucro presumido; trimestre com três meses de aluguel; escrituração regular; sem custos administrativos, distribuição adicional ou efeitos de IBS/CBS.

Cenário	Cálculo mensal	Tributo	Carga efetiva
Pessoa física	$R\$ 50.000 \times 27,5\% - R\$ 908,73$	R\$ 12.841,27	25,68%
Holding – IRPJ	$R\$ 50.000 \times 32\% \times 15\%$	R\$ 2.400,00	4,80%
Holding – CSLL	$R\$ 50.000 \times 32\% \times 9\%$	R\$ 1.440,00	2,88%
Holding – PIS	$R\$ 50.000 \times 0,65\%$	R\$ 325,00	0,65%
Holding – Cofins	$R\$ 50.000 \times 3\%$	R\$ 1.500,00	3,00%
Holding – total	Soma dos tributos acima	R\$ 5.665,00	11,33%

O adicional de IRPJ não ocorre neste exemplo porque a base presumida trimestral é R\$ 48 mil, abaixo do limite trimestral de R\$ 60 mil.

Diferença ilustrativa

A diferença bruta é R\$ 7.176,27 por mês, ou R\$ 86.115,24 por ano, antes de custos da empresa, ITBI/ITCMD, manutenção, depreciação, outras receitas, futura CBS/IBS e tributação da pessoa física. O lucro contábil estimado após os tributos listados seria R\$ 44.335 por mês; sua distribuição exige contabilidade e deve ser combinada com as regras de 2026 para dividendos.

Neste recorte, a distribuição mensal de R\$ 44.335 a uma mesma pessoa física fica abaixo do gatilho mensal de R\$ 50 mil e totaliza R\$ 532.020 no ano, abaixo do limiar anual de R\$ 600 mil — desde que não existam outros rendimentos computáveis. O resultado muda se houver outros lucros, pró-labore, rendimentos ou beneficiários.

6.3 Exemplo 2 — quando a venda pode ser mais cara na empresa

Hipóteses: imóvel do ativo não circulante com custo fiscal de R\$ 1 milhão, vendido por R\$ 2 milhões; ganho de R\$ 1 milhão; pessoa física na primeira faixa de ganho de capital; pessoa jurídica com venda isolada no trimestre, sem compensações. O objetivo é demonstrar o risco de projetar apenas o aluguel.

Titular	Cálculo simplificado sobre o ganho	Tributo estimado
Pessoa física	15% sobre R\$ 1.000.000	R\$ 150.000
Pessoa jurídica	IRPJ 15% = R\$ 150.000; adicional de 10% sobre R\$ 940.000 = R\$ 94.000; CSLL 9% = R\$ 90.000	R\$ 334.000

Exemplo não inclui IBS/CBS, redutores, custos de venda, compensações ou situação de imóvel mantido como estoque em atividade imobiliária efetiva.

Leitura correta

A holding pode economizar na fase de renda e perder na fase de venda. O estudo deve comparar o valor presente de todos os fluxos e não apenas a alíquota mensal do aluguel.

Bases oficiais: Receita Federal — tabelas do IRPF 2026; regras de IRPJ e CSLL; Lei 9.249/1995; Lei 15.270/2025.

7. Proteção familiar, governança e sucessão

A proteção familiar mais consistente não vem de esconder bens, mas de reduzir ambiguidades: quem controla, quem administra, como se distribui caixa, como se decide uma venda, o que ocorre na morte ou incapacidade e como alguém pode sair. A holding transforma bens indivisos em quotas governadas por regras — sem eliminar direitos de herdeiros, cônjuges ou credores.

7.1 Instrumentos e limites

Instrumento	Finalidade	Limites e cautelas
Doação de quotas	Antecipar a sucessão e distribuir a propriedade	Gera ITCMD; deve respeitar legítima, igualdade ou dispensa válida de colação e vedação à doação inoficiosa.
Reserva de usufruto	Preservar renda e, conforme o desenho, direitos políticos	Requer redação precisa e compatibilidade com contrato social e legislação estadual do ITCMD.
Incomunicabilidade	Limitar comunicação com cônjuge/companheiro nas hipóteses legais	Não substitui análise do regime de bens nem protege contra toda obrigação.
Inalienabilidade e impenhorabilidade	Restringir disposição ou constrição dentro dos limites legais	Não são absolutas; cláusulas sobre a legítima por testamento exigem justa causa declarada.
Acordo de sócios	Regular voto, preferência, saída, avaliação, impasse e sucessão	Precisa ser compatível com o contrato social e efetivamente observado.
Conselho e política familiar	Separar família, propriedade e gestão	Requer ritos, informação e disciplina; não pode ser apenas formalidade documental.

7.2 O que a holding protege — e o que não protege

- Protege a continuidade ao reduzir pulverização e condomínio direto de imóveis.
- Protege a governança quando define quóruns, veto, administradores, distribuição e saída.
- Ajuda a separar patrimônio passivo de riscos operacionais, se as entidades forem autônomas.
- Não impede penhora de quotas por dívida pessoal do sócio.
- Não protege bens de dívidas assumidas pela própria holding ou garantias que ela concedeu.
- Não resiste a fraude contra credores, simulação, confusão patrimonial ou desvio de finalidade.

7.3 Exemplo sucessório – patrimônio de R\$ 5 milhões em São Paulo

Em uma ilustração simplificada, considerando a atual alíquota paulista de 4%, a doação ou transmissão causa mortis de patrimônio de R\$ 5 milhões gera ITCMD de R\$ 200 mil. A holding não elimina esse valor. O benefício pode estar em antecipar e organizar a transmissão das quotas, reservar usufruto, definir controle e gerar liquidez, reduzindo o risco de disputa e de paralisação dos ativos.

Alerta de 2026 sobre avaliação de quotas

A LC 227/2026 exige valor de mercado e método tecnicamente idôneo para quotas não negociadas, com piso relacionado ao patrimônio líquido ajustado a mercado e consideração do fundo de comércio. A antiga premissa de doar quotas apenas pelo valor nominal ou contábil deixou de ser estratégia segura. Cada Estado deve ser analisado quanto à progressividade, agregação de doações e procedimentos.

7.4 Cláusulas de governança que merecem desenho individual

- **Administração:** poderes, mandato, substituição, incapacidade e prestação de contas.
- **Voto e veto:** matérias estratégicas, quóruns, conselho e solução de empate.
- **Caixa:** política de reservas, distribuição, reinvestimento e despesas familiares.
- **Entrada e saída:** preferência, avaliação, parcelamento e evento de liquidez.
- **Casamento, união estável e divórcio:** dever de informação e efeitos do regime de bens.
- **Falecimento:** sucessão, usufruto, representação do espólio e continuidade da administração.
- **Trabalho de familiares:** critérios de contratação, remuneração e desempenho.

Base jurídica: Código Civil, arts. 49-A, 50, 544, 547, 549, 1.052, 1.845-1.848 e 1.911; LC 227/2026; legislação estadual do ITCMD.

8. Reforma Tributária e créditos de IBS/CBS

A Reforma muda a pergunta central. No modelo atual, muitos projetos imobiliários olham principalmente para alíquotas sobre a receita. No IBS/CBS, será igualmente importante mapear créditos, fornecedor, documento fiscal, pagamento, vínculo com a atividade, redutor de ajuste, uso do imóvel e pessoa jurídica titular da aquisição.

8.1 Linha do tempo essencial

Período	Marco operacional
2026	Fase de teste: IBS de 0,1% e CBS de 0,9%. A LC 214 prevê dispensa de recolhimento para quem cumprir as obrigações acessórias aplicáveis; PIS/Cofins permanecem nas hipóteses previstas.
2027-2028	Entrada da CBS e extinção de PIS/Cofins; início efetivo do novo modelo federal.
2029-2032	Redução progressiva de ICMS/ISS e aumento do IBS.
2033	Implementação integral do IBS/CBS e encerramento da transição dos tributos substituídos.

8.2 Como funciona o crédito

- O contribuinte no regime regular apropria créditos de IBS/CBS sobre aquisições de bens e serviços, observadas as regras legais e a extinção do débito do fornecedor.
- O gasto deve pertencer à atividade da própria pessoa jurídica; uso ou consumo pessoal e hipóteses expressamente vedadas não geram crédito.
- A redução da alíquota de saída não exige, por si só, estorno proporcional do crédito, salvo previsão específica.
- O crédito fica no CNPJ que realizou a aquisição e não pode ser livremente repassado a outra entidade do grupo.
- Notas fiscais, contratos, identificação do imóvel, centro de custo, pagamento e escrituração serão parte do ativo tributário.

8.3 Regime específico imobiliário

A LC 214/2025 inclui alienação, cessão de direitos, locação, arrendamento, administração, intermediação e construção no regime específico de imóveis. Em regra, as operações imobiliárias têm redução de 50% das alíquotas de IBS/CBS; locação, cessão onerosa e arrendamento recebem redução de 70%. Existem ainda redutores sociais e redutor de ajuste, com regras próprias de vinculação ao imóvel.

Modelo	Saída típica no IBS/CBS	Potencial de crédito	Leitura estratégica
Participações pura	Dividendos e participação ordinária fora da incidência	Geralmente limitado	Não deve concentrar custos esperando distribuir créditos às controladas.
Patrimonial – locação	70% de redução da alíquota de referência	Manutenção, serviços, capex e insumos elegíveis	Pode reduzir saldo a pagar; exige rastreio por imóvel e separação do uso pessoal.
Patrimonial – venda	Regime imobiliário, em geral com redução de 50%, redutores e regras por operação	Créditos e redutor de ajuste conforme origem e data do imóvel	Cadastro histórico do ativo e documentos de aquisição tornam-se essenciais.
Administração/intermediação	50% de redução	Insumos e serviços elegíveis	Cliente contribuinte pode ter crédito; preço e substância entre relacionadas devem ser defensáveis.

8.4 Exemplo prático – aluguel e créditos no novo sistema

Para demonstrar a mecânica, adota-se uma alíquota combinada de referência meramente hipotética de 28%. A alíquota efetiva da locação seria 30% da referência, em razão da redução legal de 70%. As alíquotas definitivas dependerão dos entes e não são fixadas por este exemplo.

Item	Cálculo ilustrativo	Valor
Aluguel comercial	Receita mensal	R\$ 100.000
Débito IBS/CBS	$R\$ 100.000 \times 28\% \times 30\%$	R\$ 8.400
Créditos elegíveis do mês	Serviços, manutenção e aquisições documentadas	R\$ 4.000
Saldo IBS/CBS	$R\$ 8.400 - R\$ 4.000$	R\$ 4.400

Simulação neutra. Não inclui IRPJ/CSLL, redutores do imóvel, saldos anteriores, restrições de crédito, diferença temporal de pagamento ou alíquotas finais.

Quem recebe o crédito no grupo?

A ImobCo apura o débito do aluguel e usa seus próprios créditos. A OpCo locatária, se contribuinte regular e se o imóvel estiver ligado à atividade, poderá apropriar o crédito do IBS/CBS cobrado no aluguel. Esse crédito é da OpCo; não é transferido pela holding. A neutralidade do grupo depende de cada elo cumprir os requisitos.

8.5 Contratos antigos de locação

A LC 214/2025 criou opção transitória de 3,65% sobre a receita bruta para determinados contratos por prazo determinado celebrados antes da publicação da lei, desde que cumpridas condições formais e temporais. A opção afasta créditos e redutor social naquelas operações e exige escrituração segregada. Em 2026, carteiras com contratos antigos devem ser diagnosticadas individualmente; não se deve presumir que toda locação preexistente está elegível.

8.6 Preparação recomendada

1. Inventariar imóveis, data e custo de aquisição, benfeitorias, valor contábil, uso e titularidade.
2. Mapear contratos de locação, cessão, administração e operações entre partes relacionadas.
3. Separar despesas por CNPJ, imóvel, centro de custo e natureza de crédito.
4. Revisar fornecedores, documentos fiscais, pagamentos e cadastro tributário.
5. Simular reforma em três cenários de alíquota e de aproveitamento de créditos.
6. Adequar ERP, plano de contas, conciliações e governança de aprovação de despesas.
7. Documentar uso pessoal, cessões gratuitas e benefícios a sócios ou familiares.
8. Reavaliar arquitetura mista quando créditos, riscos e investidores pertencem a negócios diferentes.

Base normativa: EC 132/2023; LC 214/2025, especialmente arts. 6º, 47, 55, 251-261, 487 e regras de transição.

9. ITBI, ITCMD, avaliação e contratos

Os tributos de entrada e sucessão podem consumir anos de economia recorrente. Eles devem ser quantificados antes de aprovar a estrutura, juntamente com custos cartórios, registros, avaliação, financiamentos e eventuais consentimentos contratuais.

9.1 ITBI na integralização de imóveis

- A Constituição prevê não incidência na realização de capital, mas a aplicação concreta depende dos requisitos constitucionais e da atividade da adquirente.
- No Tema 796, o STF decidiu que a imunidade não alcança o valor do imóvel que excede o capital social efetivamente integralizado.
- O Tema 1.348 do STF discute a imunidade quando a adquirente exerce atividade preponderantemente imobiliária. No corte deste material, não há tese final; qualquer economia presumida é risco de projeto.
- No Tema 1.113, o STJ reconheceu a presunção do valor declarado para a base do ITBI, admitindo revisão mediante procedimento próprio e vedando valor de referência unilateral prévio.

9.2 ITCMD após a LC 227/2026

A lei nacional de normas gerais reforçou progressividade, avaliação a mercado e agregação de transmissões sucessivas conforme a legislação estadual. Para quotas de sociedades não negociadas, o método deve ser tecnicamente idôneo e considerar patrimônio ajustado e fundo de comércio. A alíquota e os procedimentos continuam dependentes do Estado, dentro dos limites nacionais e constitucionais.

Tema	Pergunta de diagnóstico
Base de cálculo	Qual é o valor de mercado dos ativos e das quotas? Existe laudo ou memória técnica defensável?
Progressividade	A legislação estadual já possui faixas e como agrega doações dentro do período legal?
Usufruto	O Estado permite fracionamento de base/recolhimento e como trata a extinção?
Legítima	A doação preserva a metade indisponível e a igualdade entre herdeiros, ou há dispensa válida de colação?
Domicílio e localização	Qual Estado é competente e onde estão os bens, doador e sucessão?
Liquidez	A família dispõe de caixa para ITCMD e despesas sem vender ativos em momento desfavorável?

9.3 Contratos e garantias

Transferir imóvel ou participação pode acionar cláusulas de vencimento, consentimento bancário, alteração de controle, preferência, seguro ou registro. A holding também não deve prestar garantias a todo o grupo de forma automática: ao garantir dívida operacional, ela reintroduz o risco que se pretendia separar.

Base oficial: Constituição/EC 132; STF Temas 796 e 1.348; STJ Tema 1.113; LC 227/2026; legislação estadual do ITCMD.

10. Riscos, limites e controles de conformidade

Uma holding bem desenhada pode se tornar frágil na execução. A maior parte dos riscos surge depois da abertura: despesas pessoais pagas pela empresa, contratos inexistentes, distribuição sem lucro, garantias cruzadas e falta de atualização de valores e regras familiares.

Risco	Falha típica	Controle recomendado
Confusão patrimonial	Sócio usa conta, imóvel ou cartão da empresa sem contrato e registro	Contas separadas, política de reembolso, contratos e conciliação mensal.
Desvio ou fraude	Transferência após dívida, litígio ou insolvência	Due diligence de passivos, certidões, cronologia e documentação da finalidade econômica.
Objeto/CNAE incoerente	Atividade real difere do contrato e do cadastro	Revisão societária e fiscal antes de operar ou emitir documentos.
Distribuição irregular	Pagamento a sócio sem lucro contábil ou deliberação	Escrituração completa, balancetes, atas e conciliação da Lei 15.270/2025.
Avaliação subestimada	Quotas doadas por valor nominal sem método	Laudo/memória técnica compatível com a LC 227/2026 e norma estadual.
ITBI presumido como zero	Integralização baseada em leitura definitiva de imunidade	Parecer, simulação, consulta local e reserva financeira para contingência.
Crédito de IBS/CBS indevido	Despesa pessoal, documento errado ou crédito em outro CNPJ	Matriz de elegibilidade, cadastro por imóvel e trilha documental.
Garantias cruzadas	Holding patrimonial avaliza dívida operacional	Política formal de garantias, aprovação qualificada e remuneração quando cabível.
Preço entre relacionadas	Taxa de administração sem serviço ou fora de mercado	Contrato, escopo, equipe, critérios de preço e evidência de entrega.
Saída ignorada	Imóvel rentável é transferido sem simular venda	Modelo financeiro com entrada, operação, distribuição, venda e sucessão.

10.1 Desconsideração e penhora

O Código Civil preserva a autonomia patrimonial, mas permite desconsideração diante de abuso, desvio de finalidade ou confusão patrimonial. O STJ ressalta que a mera existência de grupo econômico não basta para desconsiderar a personalidade jurídica; isso não impede, porém, a penhora de quotas do devedor, inclusive em sociedade limitada unipessoal, nem a responsabilização nas hipóteses legais. “Proteção” deve ser comunicada como organização e segregação lícita, jamais como certeza de intangibilidade.

11. Quando a holding faz – e quando não faz – sentido

A viabilidade é financeira e qualitativa. O ganho tributário recorrente precisa superar custos de implantação, ITBI/ITCMD, manutenção, governança e eventual perda na saída. Ao mesmo tempo, benefícios não tributários – continuidade, prevenção de conflito e gestão profissional – precisam ter valor real para a família ou o grupo.

11.1 Matriz de aderência

Situação	Participações	Patrimonial	Administração
Várias empresas sob controle comum	Alta	Baixa	Média
Carteira relevante de imóveis de renda	Baixa	Alta	Média
Sucessão com múltiplos herdeiros	Alta	Alta	Média
Prestação de gestão a várias sociedades/terceiros	Baixa	Baixa	Alta
Atividade operacional de alto risco	Separar OpCo	Separar patrimônio	Separar serviços
Venda de imóveis no curto prazo	Neutra	Exige cautela máxima	Neutra
Busca exclusiva por crédito de IBS/CBS	Baixa aderência	Depende das aquisições	Depende dos serviços

11.2 Sinais de que a estrutura pode não ser recomendada

- Patrimônio pequeno, baixa renda e ausência de conflito, sucessão complexa ou risco relevante.
- Venda provável no curto prazo com ganho de capital elevado na pessoa jurídica.
- Economia projetada menor que os custos recorrentes e de entrada.
- Família sem disposição para seguir regras, separar contas e formalizar decisões.
- Motivação baseada apenas em esconder bens, evitar credores ou reduzir ITCMD sem fato jurídico válido.
- Estrutura excessivamente complexa para a capacidade de gestão e informação do cliente.

11.3 Fórmula de decisão

Valor líquido da estrutura

Economia tributária recorrente + valor da governança e continuidade + eficiência de reinvestimento – custos de implantação – tributos de entrada – custos anuais – custo tributário da saída – risco de contingências. O cálculo deve ser trazido a valor presente e comparado à manutenção da situação atual.

12. Roteiro de implementação e atuação da SRM

A implementação responsável é um projeto multidisciplinar. A SRM coordena a inteligência contábil e tributária e integra, quando necessário, advogado societário e sucessório, avaliador, cartório, instituição financeira e especialistas regulatórios.

Fase	Atividades	Entregável esperado
1. Descoberta	Objetivos, família, negócios, ativos, riscos e horizonte	Mapa de objetivos e restrições.
2. Diagnóstico	Tributos atuais, passivos, contratos, garantias e sucessão	Relatório de situação atual e red flags.
3. Cenários	Manter estrutura; holding única; entidades segregadas	Modelo financeiro de entrada, operação, distribuição, venda e sucessão.
4. Arquitetura	Tipo societário, objeto, CNAE, capital, governança e relações entre empresas	Organograma e matriz de responsabilidades.
5. Validação	ITBI, ITCMD, avaliação, financiamento, regime de bens e legítima	Memórias de cálculo, laudos e pareceres quando necessários.
6. Execução	Atos societários, registros, transferências, contratos e cadastros	Estrutura formalmente implantada.
7. Operação	Contabilidade, fiscal, bancos, ERP, centros de custo e documentos	Rotina mensal e controles de IBS/CBS.
8. Governança	Reuniões, distribuição, política familiar e revisão anual	Calendário de governança e revalidação periódica.

12.1 Três cenários mínimos a comparar

1. **Cenário atual:** patrimônio na pessoa física e empresas como estão.
2. **Cenário simplificado:** uma holding com escopo delimitado.
3. **Cenário segregado:** participação, patrimônio e administração em entidades distintas quando risco, escala e créditos justificarem.

12.2 Gatilhos que suspendem a execução

- Litígio, insolvência ou risco concreto de fraude contra credores.
- Inexistência de caixa para tributos, registros e manutenção.
- Divergência familiar não tratada sobre controle, renda ou venda.
- Imóvel financiado ou contrato com impedimento à transferência.
- Economia negativa após simulação da saída e da Reforma Tributária.

- Impossibilidade de comprovar valores, origem, titularidade ou atividade real.

13. Checklist de diagnóstico

O checklist acelera o estudo, mas a ausência de documentos é também informação de risco. O levantamento deve abranger pessoas físicas, empresas, bens, contratos e relações familiares.

Bloco	Informações e documentos
Família e sucessão	Composição familiar; herdeiros; regimes de bens; uniões estáveis; testamentos; doações; usufrutos; inventários; dependência de renda; conflitos e incapacidade.
Empresas	Contratos/estatutos; cap table; acordos; CNPJs; CNAEs; balanços; ECD/ECF; passivos; garantias; processos; distribuição de lucros; empréstimos entre partes.
Imóveis	Matrículas; custo fiscal; valor de mercado; financiamento; ônus; data de aquisição; benfeitorias; uso; contratos; seguros; receitas; despesas; intenção de venda.
Outros ativos	Participações, aplicações, marcas, recebíveis, veículos, direitos, ativos no exterior e passivos associados.
Tributos	IRPF; ganho de capital; IRPJ/CSLL; PIS/Cofins; ISS; ITBI; ITCMD; certidões; autuações; benefícios e saldos.
Reforma	Fornecedores; documentos fiscais; pagamentos; centros de custo; ERP; contratos antigos; redutor de ajuste; uso pessoal; previsão de capex.
Governança	Quem decide; quem administra; política de caixa; remuneração; quóruns; veto; saída; avaliação; impasse; calendário de reuniões.

13.1 Perguntas que o cliente deve responder

1. Qual problema concreto a holding precisa resolver?
2. Quais ativos devem permanecer fora da estrutura e por quê?
3. Por quanto tempo os imóveis serão mantidos e qual é a probabilidade de venda?
4. Quanto da renda será reinvestido e quanto irá para pessoas físicas?
5. Quem deve controlar, administrar e receber renda hoje e no futuro?
6. Há dívidas, garantias, litígios ou riscos que podem contaminar a operação?
7. Qual é o custo total de implantação e a economia líquida em dez anos?
8. Como cada CNPJ capturará e comprovará créditos de IBS/CBS?
9. A família aceita governança, prestação de contas e restrições de uso?
10. Qual plano será adotado para incapacidade, falecimento, divórcio e saída?

14. Conclusão e próximos passos

Holding é uma ferramenta de arquitetura empresarial e familiar. Quando parte de um diagnóstico, pode organizar controle, renda, sucessão, riscos e reinvestimento, além de produzir eficiência tributária mensurável. Quando nasce de promessa genérica, pode criar custos, contingências e uma estrutura que a família não consegue sustentar.

A Reforma Tributária reforça essa diferença. Patrimoniais e administradoras com operações tributadas podem transformar compras empresariais documentadas em créditos de IBS/CBS; holdings puras de participações, por outro lado, não devem ser tratadas como centros de crédito, pois dividendos e participações estão, em regra, fora da incidência e os saldos pertencem a cada CNPJ.

O próximo passo recomendado é um diagnóstico de viabilidade que compare a situação atual, uma holding de escopo simples e uma arquitetura segregada. A decisão deve ser tomada com números de entrada, operação, distribuição, venda e sucessão — e com regras familiares capazes de funcionar na prática.

Proposta de valor da SRM

Traduzir objetivos patrimoniais e familiares em cenários contábeis e tributários verificáveis, coordenar a implantação com os especialistas necessários e manter a estrutura aderente à operação, à legislação e à governança ao longo do tempo.

Apêndice A – Glossário essencial

Termo	Definição executiva
Holding	Sociedade cuja função é deter e organizar participações ou ativos; não é tipo jurídico nem regime tributário.
HoldCo / OpCo / ImobCo / AdminCo	Nomes funcionais para holding, empresa operacional, patrimonial imobiliária e administradora.
Substância econômica	Coerência entre documentos, pessoas, ativos, contratos, caixa e atividade efetivamente realizada.
Lucro presumido	Regime em que IRPJ e CSLL usam percentuais legais de presunção sobre receitas, com ajustes próprios.
Lucro real	Regime baseado no lucro contábil ajustado pela legislação fiscal.
ITBI	Imposto municipal sobre transmissão onerosa de bens imóveis e direitos.
ITCMD	Imposto estadual sobre transmissão causa mortis e doação.
IBS/CBS	Tributos sobre bens e serviços criados pela Reforma, com não cumulatividade e transição até 2033.
Crédito	Valor de IBS/CBS apropriável em aquisições elegíveis, conforme requisitos legais e documentação.
Redutor de ajuste	Mecanismo do regime imobiliário que reduz a base em certas alienações e se vincula ao imóvel.
Usufruto	Direito de usar e perceber frutos de um bem ou quota, conforme o título constitutivo.
Legítima	Parcela da herança reservada aos herdeiros necessários.
Desconsideração	Superação excepcional da autonomia patrimonial diante das hipóteses legais de abuso.

Apêndice B – Base normativa e fontes oficiais

As fontes abaixo foram priorizadas por sua natureza oficial. O leitor deve consultar a versão vigente e a regulamentação do Estado ou Município competente antes de tomar decisões.

1. [Constituição Federal – EC 132/2023](#)
2. [LC 214/2025 – IBS, CBS e Imposto Seletivo \(texto atualizado\)](#)
3. [LC 227/2026 – Comitê Gestor e normas gerais do ITCMD](#)
4. [Código Civil – Lei 10.406/2002](#)
5. [Lei 15.270/2025 – dividendos e tributação mínima](#)
6. [Receita Federal – tabela mensal do IRPF 2026](#)
7. [Receita Federal – IRPJ](#)
8. [Receita Federal – CSLL](#)
9. [STF – Tema 796 \(ITBI e integralização\)](#)
10. [STF – Tema 1.348 \(atividade imobiliária – pendente no corte\)](#)
11. [STJ – Tema 1.113 \(base de cálculo do ITBI\)](#)
12. [STJ – grupo econômico e desconsideração](#)
13. [STJ – penhora de participação em limitada unipessoal](#)
14. [STJ – doação que compromete a legítima](#)
15. [SEFAZ-SP – Lei 10.705/2000 \(ITCMD\)](#)
16. [CONCLA/IBGE – CNAE 6462-0/00](#)
17. [CONCLA/IBGE – CNAE 6463-8/00](#)
18. [CONCLA/IBGE – CNAE 6810-2/02](#)
19. [CONCLA/IBGE – CNAE 6822-6/00](#)

Encerramento

Este dossiê deve ser revisado quando houver mudança legislativa, regulamentar, jurisprudencial ou patrimonial relevante. A estrutura societária é um sistema vivo: exige contabilidade, governança e reavaliação periódica.