

PLANEJAMENTO SUCESSÓRIO DO SR. PAULO SILVA.

CONTEXTO

O Sr. Paulo Silva é proprietário de diversos imóveis no Município de São Paulo. Alguns estão destinados à venda; outros, à locação. A tabela resume a situação detalhada de cada imóvel:

Imóvel	Destinação	Rendimento Anual	Valor de Declaração (custo de aquisição)	Valor de Mercado	Data de Aquisição do Imóvel
Conjunto Comercial nos Jardins	Locação	RS150.000,00	RS700.000,00	RS1.600.000,00	23/06/2002
Casa em Moema	Venda	0	RS150.000,00	RS3.400.000,00	01/02/1968
Conjunto Comercial na Marginal Pinheiros	Venda	0	RS800.000,00	RS5.500.000,00	31/07/2005
Apartamento em Pinheiros	Venda	0	RS750.000,00	RS900.000,00	14/09/2016

O Sr. Paulo Silva é viúvo e possui três filhos: Luís, Roberto e Eduardo. Por conta de sua idade avançada, 93 anos, o Sr. Paulo Silva foi aconselhado por um amigo a implementar um planejamento sucessório, visando à transferência, direta ou indireta, dos imóveis aos seus filhos.

PROPOSTA INICIAL

Após a conversa com o seu amigo, o Sr. Paulo Silva estabeleceu as principais diretrizes do seu planejamento sucessório:

- a criação de uma pessoa jurídica “PS Administração de Imóveis Ltda.”, sob a forma de sociedade limitada, cujo objeto social abrangesse a atividade imobiliária e cujos sócios fossem o Sr. Paulo Silva e seus filhos;
- a conferência dos bens imóveis do Sr. Paulo Silva ao capital da “PS Administração de Imóveis Ltda.” pelo valor que eles constavam na Declaração de Imposto de Renda (DIRPF);
- a transferência das quotas da “PS Administração de Imóveis Ltda.”, detidas pelo Sr. Paulo Silva, aos seus herdeiros mediante doação.

Diante de tais premissas, o Sr. Paulo Silva procurou o seu escritório de advocacia para que seja realizada análise das diretrizes em até sete dias, e, ainda, comentários ou contribuições aos aconselhamentos dados pelo seu amigo.

PONTOS DE DISCUSSÃO

Como advogados do escritório contratado pelo Sr. Paulo Silva, é importante que sejam analisados os pontos fortes e fracos da estrutura por ele inicialmente imaginada, destacando os impactos tributários de cada um dos passos e propondo alterações e melhorias quando for possível.

Sendo assim, considerem as seguintes questões:

1. Análise da incidência do ITBI sobre **(i)** a transmissão dos bens imóveis diretamente pelo Sr. Paulo Silva para seus herdeiros, e **(ii)** a transmissão de bens imóveis por meio de conferência ao capital social de pessoa jurídica
2. Análise da tributação dos rendimentos de locação tanto na pessoa física quanto na pessoa jurídica
3. Análise da tributação do eventual ganho de capital na venda de imóveis tanto na pessoa física quanto na pessoa jurídica
4. Análise da incidência do ITCMD sobre **(i)** a transmissão dos bens imóveis diretamente pelo Sr. Paulo Silva para seus herdeiros no caso de seu falecimento, e **(ii)** a transmissão das quotas da pessoa jurídica pelo Sr. Paulo Silva para seus herdeiros
5. Consulte a legislação de, pelo menos, dois outros Estados com relação à base de cálculo do ITCMD no caso de doação de quotas de sociedades, e faça a comparação com a legislação paulista
6. Reflita sobre os possíveis questionamentos das autoridades fiscais com relação à estrutura proposta pelo amigo do Sr. Paulo da Silva