E-BOOK

Quando vale a pena abrir uma holding? 2025

Quando vale a pena abrir uma holding?

“Essa é uma solução assertiva para famílias que têm muitos imóveis e/ou pensam em organizar a sucessão patrimonial”, diz Iasmin Mello, advogada e especialista em Wealth Planning na SVN.

Introdução

Se você tem imóveis, bens e recursos investidos, já deve ter se perguntado, em algum momento, com quais ferramentas pode contar para gerar eficiência tributária, aumentar a proteção e organizar o seu patrimônio. Em muitos casos, a holding pode ser uma opção.

De origem inglesa, a palavra holding deriva do verbo "to hold"- em português, "segurar". Na prática, a holding é uma empresa que 'segura' outras empresas ao agrupar e centralizar o controle dos negócios.

Existem diversos tipos de holding. A familiar é uma opção assertiva para quem tem muitos imóveis. A holding também pode ser uma importante aliada no processo de sucessão patrimonial.

Será que essa é uma opção real para você? A gente te ajuda a responder essa questão.

Conversamos com Iasmin Mello, advogada e especialista em Wealth Planning na SVN, para entender quais são os parâmetros que justificam a abertura de uma holding patrimonial ou familiar.

Boa leitura!

Índice

- Holding como opção?
- A criação de uma holding pode ser resumida em 4 passos
- Passo a passo para criar uma holding
- Holding no processo de sucessão
- O que evitar na holding
- Assessoria SVN

Holding como opção?

Antes de pensar em abrir uma holding, você deve se perguntar se a decisão de ter uma empresa que agrupará os bens da família é a mais assertiva. Para chegar a essa resposta, Iasmin Mello, advogada e especialista em Wealth Planning na SVN, sempre começa as reuniões com clientes interessados no tema com uma pergunta direta: qual o objetivo da holding?

Em linhas gerais, se a família tem parte relevante da receita proveniente de aluguéis, esse já é um importante indicativo de que a holding pode mesmo ser mesmo uma solução assertiva. A principal vantagem é a diminuição do pagamento de impostos.

Essa eficiência tributária se dá com a transição da pessoa física para a pessoa jurídica. Ao abrir uma holding, os proprietários contam com a possibilidade de pagar os tributos na modalidade de lucro presumido.

"Na prática, quando o imóvel está em nome de uma pessoa física, o Imposto de Renda cobrado é muito mais alto. Mas se o imóvel estiver em nome de uma holding, esses tributos podem baixar para cerca de 11,33% – muitas vezes representando uma economia de mais de 50%", diz a especialista.

A criação de uma holding pode ser resumida em 4 passos

Você pode contar com a equipe de Wealth Planning da SVN para promover todo o processo.

O primeiro passo é que todos os membros da família concordem com a implementação da empresa. Depois, Iasmin e sua equipe reúnem informações dos sócios e dos imóveis. "Olhamos se não existem restrições no nome das pessoas e dos bens, e se os documentos dos imóveis estão em dia", diz.

Durante esse processo de formação da estrutura, é possível firmar um acordo de sócios, após a elaboração e registro do contrato social. O objetivo é formular as regras de participação dos familiares na empresa. É possível negociar cotas entre membros da família e agregar terceiros - entre outras possibilidades .

Ao ter esses pontos bem alinhados, o CNPJ é criado e começa a etapa de integralização do patrimônio. Na prática, todos os imóveis são passados para o nome da holding. "É um processo caro, que abrange a mudança no registro dos bens e o desembolso com impostos", pontua Iasmin.

Passo a passo para criar uma holding

1 – criar uma pessoa jurídica com base em um contrato social no qual as regras da empresa serão definidas;

2 – determinar quem serão os sócios;

3 – decidir quanto de participação cada sócio terá na holding;

4 – promover a transferência dos imóveis para a empresa – aqui a família deve contar com o possível gasto de ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis), taxas, emolumentos de cartório e registro de imóveis.

> É importante avaliar se o desembolso que a família terá para abrir manter uma holding compensa. “Sempre calculamos em quanto tempo a estrutura da empresa se pagará. Ou seja, comparamos o montante de tributos pago no presente e quanto poderá ser economizado no longo prazo”, explica Iasmin.

Holding no processo de sucessão

Ao promover eficiência tributária e organizar o patrimônio, a holding agrega governança à administração dos bens. Essa organização facilita – e muito – o processo sucessório porque simplifica o patrimônio. Em vez da família ter uma carteira de imóveis enorme, as pessoas passam a ter ações ou cotas de uma única holding.

Esses instrumentos contribuem para promover equidade entre os membros da família, o que pode evitar potenciais embates no processo sucessório. "Um dos entraves mais comuns são decisões ligadas a quem vai ficar com determinado imóvel, como "um apartamento na praia", ou uma "casa de campo", por exemplo", destaca Virgínia Benetti, head de Private na SVN .

Situações como essa são evitadas automaticamente com a abertura de uma holding, pois os membros da família, como sócios da empresa, detém cotas da carteira de imóveis e, portanto, passam a compartilhar os mesmos interesses.

Vale lembrar que..

Embora a holding ajude na organização do processo societário, ela não substitui o processo de inventário. No caso de um dos sócios falecer, os membros da família terão de passar por todo o processo tradicional de sucessão patrimonial.

A única maneira de escapar de um inventário é fazer a transferência das cotas da holding em vida, na forma de doação ou outra estratégia de organização sucessória, a depender do caso.

Essa transferência é tributada pelo Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD), e tem uma alíquota que pode variar entre 2 a 8% do patrimônio doado, dependendo do estado. Nesse caso, a herança seriam as cotas da holding.

Mais detalhes sobre o processo de Sucessão Patrimonial podem ser encontrados neste e-book, disponível no Portal SVN.

O que evitar na holding

Ao mesmo tempo que a holding pode ser uma importante aliada na otimização tributária, existem alguns cuidados que devem ser tomados para manter essa vantagem. A dica mais importante é: nunca deixe dinheiro disponível para investimentos parado na holding.

O ideal é que o caixa da empresa guarde somente os recursos para pagar as despesas recorrentes ou para possibilitar eventuais investimentos imobiliários. Todo o montante que tenha a finalidade de investimentos deve estar na pessoa física.

Existe um bom argumento para isso: a pessoa jurídica prevê tributos – contribuição social, Pis, Cofins, entre outros – que podem chegar a morder 34% dos recursos parados na holding. Já na pessoa física, esse percentual é regressivo – a partir de dois anos, cai para 15%.

Tributação

A Lei nº 14.754/2023 alterou as regras de tributação dos rendimentos auferidos a partir de entidades controladas no exterior. Com a nova regra, o contribuinte deverá declarar, em ficha própria da Declaração de Ajuste Anual (DAA), os rendimentos auferidos por meio de offshores. A alíquota fixa de 15%.

A regra prevê a tributação automática (sem necessidade de disponibilização) e anual dos lucros auferidos em controladas no exterior, com base no balanço de 31 de dezembro de cada exercício. Com a medida, a manutenção das entidades no exterior que tenham sido criadas com objetivos exclusivamente fiscais pode deixar de fazer sentido.

Assessoria SVN

Se você acredita que a holding pode ser uma solução para organizar os seus bens e otimizar tributos, este é o momento de contar com ajuda profissional. A equipe de Wealth Planning da SVN está pronta para compartilhar toda a expertise na avaliação e abertura da sua holding. Entre em contato conosco e marque uma reunião.

Acesse o e-Book de Sucessão Patrimonial

Acesse o Portal SVN