

## Um respiro para os sócios das holdings patrimoniais

Foi sancionada no dia 13 de janeiro de 2026 a Lei Complementar nº 227 [\[1\]](#), que consolida a segunda etapa de regulamentação da reforma tributária do consumo. O texto legal, originado do PLC nº 108/2024 e publicado na edição de quarta-feira do Diário Oficial da União, trouxe um pequeno — porém relevante — alívio aos titulares e às partes relacionadas de empresas de patrimônio imobiliário, as conhecidas holdings patrimoniais, especialmente na hipótese de cessão gratuita de imóveis para uso de sócios, familiares, administradores ou pessoas a eles vinculadas.

O pano de fundo dessa alteração legislativa é a Lei Complementar nº 214/2025, que instituiu o chamado IVA dual no ordenamento jurídico brasileiro, por meio da criação do IBS e da CBS, tributos destinados a substituir diversas exações atualmente existentes. A partir de sua publicação, passou a haver previsão expressa de incidência desses tributos sobre operações envolvendo bens imóveis, como locação, cessão onerosa e arrendamento.

Estima-se que a alíquota de referência do IBS e da CBS possa alcançar 28%. Todavia, nas hipóteses de locação, cessão onerosa e arrendamento — desde que não caracterizados como “por temporada” — aplica-se um redutor de 70%, resultando em uma carga efetiva aproximada de 8,4%.

### Fornecimento de bens sob risco de tributação

O problema surgiu porque, além das operações onerosas, o artigo 5º da LC nº 214/2025 também previa a incidência do IBS e da CBS sobre o fornecimento não oneroso de bens. Essa redação impactava diretamente a realidade das holdings patrimoniais, cujos imóveis, embora integrem formalmente o patrimônio da pessoa jurídica, são frequentemente destinados ao uso gratuito de seus sócios, administradores ou partes relacionadas.

Na prática, esses bens ingressam no patrimônio das holdings, em regra, por meio de integralização de capital social realizada pelos sócios ou por aquisição direta, via compra e venda, com recursos próprios. Ainda assim, é comum que sejam utilizados pelos próprios sócios ou pessoas a eles vinculadas, sem qualquer contraprestação financeira à empresa.

A possibilidade de incidência do IBS e da CBS sobre esse uso gratuito gerou forte apreensão no mercado, pois colocaria em risco a eficiência tributária de grande parte dos planejamentos patrimoniais e sucessórios estruturados por meio de holdings. Diante desse cenário, passaram a ser cogitadas soluções alternativas, como a integralização ao capital social apenas da nua-propriedade dos bens, com manutenção do usufruto em favor dos sócios, para afastar a caracterização do fornecimento não oneroso.

### Incompatibilidade com princípio da não cumulatividade

Desde o início, compreendeu-se que a tributação do uso gratuito afrontava um dos princípios estruturantes da reforma tributária: a não cumulatividade plena. Tal princípio assegura ao contribuinte o direito de apropriar e utilizar créditos de IBS e CBS relativos a todas as operações com bens — materiais

ou imateriais — e serviços, para compensação dos tributos devidos, sem restrições quanto à natureza da aquisição (bem ou serviço) ou à sua essencialidade para a atividade econômica, ressalvados apenas os bens de uso e consumo pessoal.

Nesse contexto, a previsão de tributação do uso gratuito de bens mostrava-se incompatível com a não cumulatividade plena, na medida em que inexistia, nessas hipóteses, a possibilidade de apropriação de créditos de IBS e CBS. A incidência tributária, portanto, ficaria dissociada de qualquer etapa anterior efetivamente tributada, rompendo a lógica do sistema de créditos e débitos que fundamenta o novo modelo.

Spacca

Além disso, o próprio artigo 4º da Lei Complementar nº 214/2025 define como fato gerador dos novos tributos a realização de operações onerosas com bens e serviços, evidenciando uma contradição interna na sistemática originalmente proposta.

Essas inconsistências parecem ter impulsionado a recente alteração legislativa promovida pela Lei Complementar nº 227/2026. Com a nova redação do artigo 5º da LC nº 214/2025, houve uma mudança substancial da sistemática: o fornecimento não oneroso de bens somente estará sujeito à incidência de IBS e CBS quando tais bens tiverem sido adquiridos pelo contribuinte com a efetiva apropriação de créditos desses tributos.

Além disso, a incidência se limita às hipóteses em que o fornecimento gratuito ocorre em favor: do próprio contribuinte, quando pessoa física; de sócios, acionistas, administradores, membros de conselhos de administração ou fiscal e comitês estatutários; de empregados; ou de cônjuges, companheiros ou parentes, consanguíneos ou afins, até o terceiro grau, das pessoas físicas anteriormente mencionadas.



## **Não há incidência no uso gratuito de bens pelos sócios**

Em termos práticos, a nova redação permite concluir que não haverá incidência de IBS e CBS sobre o uso gratuito de bens da holding por seus sócios, administradores ou partes relacionadas quando a aquisição do bem não tiver gerado créditos desses tributos.

Essa alteração é particularmente relevante porque a grande maioria dos bens detidos por Holdings

Patrimoniais decorre da integralização de capital social mediante conferência de bens, operação expressamente não tributada pelo IBS e pela CBS, nos termos do artigo 6º, inciso IV, da LC nº 214/2025. Nesses casos, como inexistente crédito na entrada, afasta-se qualquer fundamento para a tributação da utilização gratuita dos imóveis.

E quanto aos bens adquiridos diretamente pelas holdings patrimoniais por meio de compra e venda? Neste ponto, a mudança legislativa também se mostra benéfica. A fruição gratuita por sócios ou partes relacionadas não é, por si só, automaticamente tributável. A incidência do IBS e da CBS dependerá da existência de uma saída econômica apta a justificar a neutralização de eventual crédito tributário apropriado na etapa anterior, análise que deve ser realizada caso a caso.

Desse modo, não há incidência quando a holding adquire um imóvel sem geração de crédito tributário — como ocorre, por exemplo, na compra de imóvel de pessoa física não contribuinte do IVA ou em operações que, por sua natureza ou regime jurídico, não autorizem o creditamento. Nessa hipótese, a posterior fruição gratuita não rompe a lógica da não cumulatividade, pois inexistente crédito a ser neutralizado. Esse raciocínio aplica-se, inclusive, aos imóveis adquiridos pelas Holdings até a entrada em vigor do regime pleno de não cumulatividade do IBS e da CBS, prevista para 2027.

Da mesma forma, tende a não haver incidência quando o imóvel não integra a cadeia econômica da holding, permanecendo classificado como ativo imobilizado de caráter patrimonial, sem exploração comercial, locação ou geração de receitas. São exemplos os imóveis destinados à moradia de sócios fundadores, residências de uso familiar ou bens mantidos como reserva patrimonial.

## **Imóvel adquirido com aproveitamento de crédito tributário**

Por outro lado, poderá haver incidência de IBS e CBS quando o imóvel adquirido com aproveitamento de crédito tributário for posteriormente disponibilizado gratuitamente ao sócio em contexto que substitua uma operação normalmente onerosa de mercado, como a locação. É o caso de imóveis classificados como ativos de exploração imobiliária, adquiridos com crédito de IBS e CBS, que passam a ser utilizados gratuitamente pelo sócio sem estorno de créditos ou contraprestação.

Por fim, mesmo nos casos de aquisição com crédito, a incidência pode ser afastada quando a holding promove ajustes adequados, como o estorno proporcional do crédito, a afetação do imóvel a uso institucional (sede administrativa ou apoio societário) ou a demonstração de que a fruição gratuita não representa consumo econômico autônomo, mas decorre da própria estrutura societária. Nessas hipóteses, inexistente desequilíbrio entre créditos e débitos que legitime a cobrança do IBS e da CBS.

Em síntese, o critério decisivo para a incidência dos novos tributos não é a gratuidade do uso, mas a existência — ou não — de uma saída econômica apta a neutralizar crédito tributário anteriormente apropriado. Onde não há crédito, nem substituição de operação onerosa de mercado, não há fato gerador legítimo de IBS e CBS, ainda que o imóvel tenha sido adquirido onerosamente pela holding.



[1] [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lcp/lcp227.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp227.htm)

**Autores:** Thomaz Cinel, Priscila Anselmini