

6 OUTUBRO / 2025

Integralização de bens imóveis em holding patrimonial:

A não incidência do ITBI em sociedade com atividade imobiliária preponderante

INTRODUÇÃO

1. A constituição de **holdings patrimoniais** consolidou-se como uma das estratégias mais eficientes de **planejamento sucessório e proteção do patrimônio familiar**.
2. Por meio delas, bens imóveis e outros ativos são centralizados sob uma pessoa jurídica, permitindo **gestão unificada, economia tributária e melhor organização sucessória**.
3. Um dos principais questionamentos nessas operações diz respeito à **incidência do ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis)** quando imóveis são **integralizados como capital social** da nova sociedade.

BASE CONSTITUCIONAL: REGRA E EXCEÇÃO

4. O artigo 156, §2º, inciso I, da Constituição Federal estabelece que:

“O ITBI não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil”.

5. Assim, a **regra é a não incidência**, e a **exceção** (atividade preponderantemente imobiliária) **só se aplica às operações de reorganização societária, não à integralização de capital**.

TEMA 796 – PRECEDENTE VINCULANTE DO STF

6. Em 2020, ao julgar o RE 796.376/SC (Tema 796 da Repercussão Geral), o Supremo Tribunal Federal fixou a seguinte tese:

“Não incide ITBI sobre a integralização de bens imóveis ao capital social de pessoa jurídica, **qualquer que seja a atividade por ela exercida**”

A REFORMA TRIBUTÁRIA (EC 132/2023) E A NOVA INCERTEZA

7. O voto condutor do Ministro Alexandre de Moraes destacou que:

- A exceção constitucional da “atividade preponderante” **não se aplica à realização de capital social;**
- O objetivo da norma é **estimular a capitalização de empresas;**
- A imunidade, contudo, **limita-se ao valor efetivamente integralizado no capital social, não alcançando valores contabilizados como reserva de capital.**

JULGAMENTO ATUAL – TEMA 1348 DO STF

8. O Supremo Tribunal Federal voltou a discutir o tema no **Recurso Extraordinário nº 1.495.108 (Tema 1348)**, que trata da **extensão da imunidade do ITBI** na integralização de imóveis **por empresas com atividade imobiliária.**

VOTOS JÁ PROFERIDOS

9. O Ministro Relator Edson Fachin destacou que:

- Há **imunidade incondicionada do ITBI**, reafirmando que o art. 156, §2º, I, **não condiciona a não incidência à natureza da atividade da empresa;**
- Propôs tese segundo a qual a imunidade se aplica **a qualquer empresa, inclusive incorporadoras ou administradoras de imóveis;**
- Ressaltou, contudo, que o benefício alcança **apenas o montante efetivamente integralizado no capital social, excluindo-se o que for lançado como reserva de capital.**
- A imunidade não se estende a valores que ultrapassem o capital subscrito, pois apenas o ato de realização de capital configura hipótese de não incidência constitucional.

10. O Placar parcial: até o momento, o julgamento conta com **dois votos pela não incidência total do ITBI na integralização de bens**, mesmo para empresas de atividade imobiliária, **mantendo a limitação quanto à reserva de capital.**

11. O encerramento da sessão está designado para o dia **10/10/2025** e, até o momento, aguarda o voto dos demais membros da Corte.