



TRIBUTÁRIO | SOCIETÁRIO

STF reconhece imunidade de ITBI na integralização de capital com imóveis por empresas com atividade imobiliária

Tema 1.348 da repercussão geral | RE 1.495.108



O CONTEXTO DA DECISÃO

O Supremo Tribunal Federal concluiu o julgamento do Tema 1.348 da repercussão geral, reconhecendo que a transferência de imóveis para integralização de capital social é imune ao ITBI, independentemente da atividade econômica predominante da sociedade.

SEGURANÇA PARA EMPRESAS

A decisão traz maior segurança jurídica para a constituição e capitalização de empresas, a organização de ativos imobiliários e o planejamento societário.

01 O que foi definido pelo STF



A imunidade prevista no artigo 156, § 2º, I, da Constituição Federal também se aplica a empresas cuja atividade principal envolva compra e venda, locação ou arrendamento mercantil de imóveis.



A atividade predominantemente imobiliária não impede o reconhecimento da imunidade na integralização de capital social.

A decisão tem repercussão geral e deverá orientar o julgamento de casos semelhantes.

02 Impactos para holdings e estruturas societárias



Integralização de imóveis em holdings

A atividade de administração, locação ou negociação de imóveis não justifica, isoladamente, a cobrança de ITBI sobre bens transferidos para integralização do capital social. O entendimento amplia a previsibilidade na constituição e capitalização de holdings patrimoniais e familiares.



Valor do capital integralizado | Tema 796

A imunidade permanece limitada ao valor destinado à integralização do capital social. No Tema 796, o STF definiu que eventual parcela excedente não está protegida pelo benefício. A avaliação dos imóveis e sua correspondência com o capital integralizado continuam exigindo atenção.



Prevenção de riscos e fiscalização municipal

Os Municípios mantêm a possibilidade de comprovar simulação ou fraude à lei. Por isso, a efetiva realização do capital e a consistência dos documentos societários, registrais e contábeis são essenciais.

03 Alcance da decisão e reorganizações societárias

O Tema 1.348 tratou especificamente da integralização de bens ao capital social.

Na fundamentação vencedora, o STF distinguiu essa operação das transmissões decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoas jurídicas.

Essas outras modalidades continuam exigindo análise própria, inclusive quanto à atividade preponderante da sociedade e aos requisitos constitucionais e legais aplicáveis.

04 Modulação de efeitos ainda não definida



O julgamento de mérito foi concluído, mas ainda não houve modulação de efeitos.

Uma eventual limitação temporal poderá afetar a recuperação de ITBI recolhido em operações anteriores. Empresas que realizaram integralizações com pagamento do imposto devem avaliar os valores recolhidos, os prazos aplicáveis e as medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

05 Pontos de atenção para empresas

- 01

Revisar integralizações de imóveis realizadas ou planejadas.
- 02

Conferir o valor destinado ao capital social e eventuais parcelas excedentes.
- 03

Verificar a documentação societária, registral e contábil.
- 04

Diferenciar integralizações de outras operações de reorganização societária.
- 05

Avaliar recolhimentos anteriores de ITBI e eventual direito à restituição.
- 06

Acompanhar os desdobramentos sobre os efeitos temporais da decisão.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O julgamento do Tema 1.348 traz maior previsibilidade para empresas que utilizam imóveis na formação ou no aumento de seu capital social, especialmente holdings e sociedades do setor imobiliário.

A decisão não dispensa, porém, a análise das características de cada operação, dos limites do capital integralizado e da documentação necessária.

O precedente também permite revisar estruturas existentes e planejar novas operações, considerando conjuntamente seus aspectos societários, patrimoniais e tributários.