

**JOSÉ FERREIRA CAMPOS NETO**

**ELISÃO FISCAL EM RENDIMENTOS DE ALUGUÉIS: UM ESTUDO DE CASO**

**CURITIBA**

**2013**

**JOSÉ FERREIRA CAMPOS NETO**

**ELISÃO FISCAL EM RENDIMENTOS DE ALUGUÉIS: UM ESTUDO DE CASO**

Monografia apresentada ao Departamento de Contabilidade, do Setor de Ciências Sociais Aplicadas da Universidade Federal do Paraná, como requisito para obtenção do título de especialista em Controladoria.

Prof. Orientador: MSc Luiz Carlos de Souza.

**CURITIBA**

**2013**

“Nesses dias de cordeiro, preocupa-me a personificação do mal naqueles que questionam o politicamente correto e a estranheza dos novos e antigos ao bom senso e a razão. Preocupa-me a política atual, engajada por um mal doutrinado, sorrateiramente corriqueiro e alucinógeno, inibidor da moral”.

José Ferreira Campos Neto

## AGRADECIMENTOS

Agradeço profundamente ao meu grande amigo e pai, José Ferreira Campos Junior, pelos ensinamentos, orientações e paciência. Tive muita sorte em tê-lo como um exemplo de homem para me espelhar. Agradeço a minha mãe, Elizabete Ingles da Silva, pela dedicação, paciência, amor e carinho empenhado ao longo de minha criação. Sempre cuidando de todos com muita dedicação e carinho. Agradeço às minhas irmãs, Marcia e Imperialina, que sempre estiveram ao meu lado, compartilhando o crescimento e aprendizado. Agradeço a minha amada esposa, Aline da Cruz, pelo amor, paciência e alegria em nosso relacionamento. Agradeço às minhas sobrinhas “Nana e Vivi”, que sempre alegam toda a família.

## RESUMO

Este trabalho reside na discussão mais profunda sobre a legalidade da elisão fiscal e sua diferenciação entre evasão fiscal, visando atestar a legalidade do planejamento tributário para rendimentos mensais de aluguéis. O objetivo é discorrer sobre a discussão histórica da elisão fiscal, até seu contexto atual, visando embasar a legalidade da prática do planejamento tributário em rendimentos mensais de aluguéis. Na realização do planejamento tributário, serão evidenciados os cenários tributários possíveis, apresentando a carga tributária em cada regime de tributação. Por fim, o contribuinte poderá observar o cenário tributário com menor ônus fiscal.

**Palavras-chave:** aluguéis, cenário tributário, elisão fiscal, evasão fiscal, ônus fiscal.

## ABSTRACT

This work lies in deeper discussion on the legality of the tax avoidance and differentiation between tax evasion in order to certify the legality of the income tax planning for monthly rentals. The goal is to discuss the historical discussion of tax avoidance, to its present context, aiming to base the legality of the practice of tax planning in monthly income from rents. The realization of tax planning, the possible tax scenarios will be evidenced by presenting the tax burden on each tax regime. Finally, the taxpayer may observe the tax scenario with lower tax burden.

**Keywords:** rent, tax scenario, tax avoidance, tax evasion, tax liens.

## SUMÁRIO

<b>RESUMO.....</b>	<b>V</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>VI</b>
<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>10</b>
1.1 PROBLEMA DE PESQUISA .....	11
1.2 OBJETIVOS .....	11
1.2.1 OBJETIVO GERAL.....	11
1.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	11
1.3 JUSTIFICATIVA .....	12
<b>2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA.....</b>	<b>12</b>
2.1. O PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO E A LEI COMPLEMENTAR 104.....	12
2.2. DIFERENÇA ENTRE ELISÃO E EVASÃO FISCAL.....	14
2.2.1 Elisão Fiscal .....	18
2.2.2 Evasão Fiscal .....	20
2.3. HOLDINGS .....	21
2.4. REGIMES TRIBUTÁRIOS.....	22
2.4.1 Lucro Presumido .....	23
2.4.2 Lucro Real .....	24
2.5. IMPOSTO DE RENDA PESSOA FÍSICA.....	26
<b>3 METODOLOGIA .....</b>	<b>27</b>
3.1 DELIMITAÇÃO ESPACIAL E TEMPORAL.....	28
<b>4 DISCUSSÃO .....</b>	<b>29</b>
4.1 CARACTERIZAÇÃO DAS RECEITAS .....	29
4.2 CENÁRIOS DE TRIBUTAÇÃO.....	29
4.2.1 Lucro Presumido .....	29
4.2.2 Lucro Real .....	31
4.2.3 Imposto de Renda Pessoa Física.....	32
4.3 COMPARAÇÃO DE RESULTADOS.....	33
<b>5 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES .....</b>	<b>33</b>
<b>6 REFERÊNCIAS.....</b>	<b>34</b>

**LISTA DE TABELAS**

Tabela I: Tabela progressiva do Imposto de Renda .....	27
Tabela II: Tributação pelo Lucro Presumido .....	30
Tabela III: Tributação pelo Lucro Real Anual .....	31
Tabela IV: Tributação pela pessoa física, tabela progressiva .....	32

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico I: Rentabilidade Lucro Presumido .....	30
Gráfico II: Rentabilidade Lucro Real Anual .....	31
Gráfico III: Rentabilidade IRPF .....	32

## 1 INTRODUÇÃO

Em um cenário em que a elevada carga tributária exerce um papel preponderante no orçamento familiar e empresarial, há a constante necessidade do planejamento tributário nas operações a serem realizadas, seja pela pessoa física ou pessoa jurídica.

Não há outro país no mundo que cobra tantos tributos incidentes sobre a receita de venda de produtos ou da prestação de serviços, como ocorre no Brasil. O pior do cenário tributário brasileiro, além da elevada carga tributária, é a questão do retorno, não se consegue visualizar o retorno da elevada tributação, nos serviços públicos básicos prestados pelo governo, como educação, segurança e saúde.

Outra situação alarmante é a balburdia em que se encontra a legislação tributária brasileira. Não se pode continuar com uma legislação que muda diariamente e que cada estado, unidade federativa, tem poderes para legislar sobre determinadas operações, criando um cenário tributário onde cada empresa faz a mesma operação, de um jeito diferente.

Outrora, se faz necessário citar a elevada carga tributária incidente sobre serviços profissionais, fazendo ficar a leve impressão que quanto mais aperfeiçoamento o profissional empresário possuir, maior será sua carga tributária. Um cenário totalmente retrógrado e ineficiente, para um país com carência tecnológica e aperfeiçoamento no processo produtivo.

Diante do cenário de elevada carga tributária, a redução dos custos tributários é uma necessidade das pessoas físicas e de todas as empresas brasileiras, que buscam condições de alta competitividade e rentabilidade.

Para atingir o melhor cenário tributário, seja pela pessoa física ou pessoa jurídica, se faz necessário o levantamento de um minucioso planejamento tributário.

O presente trabalho busca realizar um estudo de caso, com intuito de verificar o melhor cenário tributário para rendimentos de aluguéis, e ao mesmo tempo, apresentar a economia tributária em cada cenário.

## 1.1 PROBLEMA DE PESQUISA

Qual o melhor cenário tributário para rendimentos mensais de aluguéis, no valor R\$ 70.000,00, totalizando R\$ 840.000,00 durante um ano calendário (12 meses)?

## 1.2 OBJETIVOS

Diante do problema de pesquisa apresentado, verificou-se neste trabalho a necessidade de desmembramento dos objetivos de pesquisa em gerais e específicos, de modo a obter uma minuciosa resolução da questão de problema de pesquisa.

Segundo GIL (2002), os objetivos gerais necessitam ser redefinidos e delimitados de maneira a proporcionar uma melhor investigação, assim surgem os objetivos específicos da pesquisa.

### 1.2.1 Objetivo Geral

O objetivo geral deste trabalho é apresentar os cenários de tributação, para rendimentos mensais de aluguéis, além de verificar o melhor cenário de elisão fiscal.

### 1.2.2 Objetivos Específicos

Os objetivos específicos do referido trabalho são:

- a) Distinguir elisão fiscal da evasão fiscal;
- b) Apresentar os cenários tributários para rendimentos mensais de aluguéis;
- c) Identificar o retorno líquido para cada cenário de tributação;
- d) Descrever e justificar o melhor cenário de elisão fiscal (planejamento tributário).

### 1.3 JUSTIFICATIVA

A pesquisa tem por objetivo apresentar as ferramentas legais para a elaboração do planejamento tributário, bem como evidenciar as situações a serem observadas, para a manutenção da legalidade do negócio, evidenciando a diferença entre a elisão e evasão fiscal, em rendimentos de aluguéis de bens imóveis.

Com o crescimento do negócio imobiliário, cresceu também a procura de imóveis para fins de investimento. O presente trabalho servirá para as pessoas interessadas em descobrir o cenário de menor custo tributário e consequentemente de maior rentabilidade, para rendimentos em aluguéis de imóveis.

Diante disso, o presente trabalho vem a contribuir para o estudo tributário e verificação da carga tributária, nesse tipo específico de investimento, possibilitando ao leitor identificar e vislumbrar o melhor cenário de tributação e rentabilidade.

Para escolha do tema, foi preponderante a parte profissional, atualmente, como sócio de escritório de contabilidade, o qual possui vinculada à sua carteira de clientes, estritamente, grupos econômicos de cunho familiar, administrados através de Holdings.

## 2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

A revisão bibliográfica está dividida em tópicos, de maneira a abordar de forma gradativa, os aspectos, conceitos e legislação de cada situação almejada para a apresentação, identificação, resolução dos objetivos gerais, específicos e problema do presente trabalho.

### 2.1. O PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO E A LEI COMPLEMENTAR 104

A problemática discorrida sobre o ato da elisão tributária é antiga no direito brasileiro. Porém, com a alteração da Lei Complementar nº 104, de 10 de janeiro de 2001, a qual acrescentou um parágrafo único à redação original do artigo 116, da Lei

nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, o nosso Código Tributário Nacional (CTN), renovaram-se os respectivos debates.

Abaixo a atual redação do texto legal em referência:

Artigo 116. Salvo em disposição de lei em contrário, considera-se ocorrido o fato gerador e existente os seus critérios: I – Tratando-se de situação de fato, desde o momento em que se verifiquem as circunstâncias materiais necessárias a que produza os efeitos que normalmente lhe são próprios; II – tratando-se de situação jurídica, desde o momento em que esteja definitivamente constituída, nos termos de direito aplicável.

Parágrafo único: A autoridade administrativa poderá desconsiderar atos os negócios jurídicos praticados com a finalidade de dissimular a ocorrência do fato gerador do tributo ou a natureza dos elementos constitutivos da obrigação tributária, observados os procedimentos a serem estabelecidos em lei ordinária.

A inserção do referido dispositivo na legislação brasileira, classificou-se como referência à norma antielisiva ou à norma antievasão fiscal, sendo certo que ambas as hipóteses não insere nenhuma inconstitucionalidade ao dispositivo. No entanto, fica nítido o alcance do dispositivo referido, que se apoderou da expressão dissimulação para embasamento da autoridade fiscal para potencial desconsideração do negócio realizado pelo contribuinte. Adverte-se que parte da discussão realizada sobre a redação do parágrafo único do artigo 116, do CTN, está baseada na pluralidade da classificação e abordagem dos atos da evasão e o da elisão fiscal.

Segundo Rocha (2001), em 1994, Marco Aurelio Greco inaugurou uma linha de pensamento segundo a qual seriam ineficazes para o fim de obter vantagem tributária as condutas praticadas pelo particular com mero propósito tributário, sem razão extratributária (negocial, pessoal, familiar) que justificasse a operação. Esse raciocínio tem ampla correspondência no direito comparado. Em face do direito brasileiro, parte da constatação de que o objeto da tributação não é a mera apropriação de patrimônio privado, mas a realização de um objetivo fundamental da República (art. 3º da constituição), através da construção de uma sociedade solidária, em que cada qual participe dos gastos públicos na medida de sua capacidade.

De acordo com Rocha (2001), essa corrente de pensamento instituída por

Marco Aurelio Greco, tem por base que a adoção de condutas atípicas com o objetivo exclusivo da economia tributária caracterizaria abuso de direito (uso indevido do direito de auto-organização). Isso seria causa de ineficácia da conduta elisiva, que deveria ser requalificada tal como se não houvessem ocorridos os atos praticados de modo abusivo. Fica nítida a previsão da elisão fiscal antes da ocorrência do fato gerador e que o mesmo seja atividade fim (objeto) da empresa.

Segundo Marins (2002), fica evidente que a ideia de elisão tributária está relacionada com o conceito mais amplo de planejamento fiscal.

Marins (2002, p. 33) delimita:

Denomina-se planejamento fiscal ou tributário lato sensu a análise do conjunto de atividades atuais ou dos projetos de atividades econômico-financeiras do contribuinte (pessoa física ou jurídica), em relação ao seu conjunto de obrigações fiscais com o escopo de organizar suas finanças, seus bens, seus negócios, rendas e demais atividades com repercussões tributárias, de modo que venha a sofrer o menor ônus fiscal possível.

## 2.2. DIFERENÇA ENTRE ELISÃO E EVASÃO FISCAL

Apesar do exaustivo tratamento dos conceitos de evasão e elisão pela doutrina, são necessárias algumas considerações que serão úteis no desenvolvimento das questões tratadas neste trabalho.

Segundo Ulhôa (1996), faz-se necessário identificar se é lícito ao contribuinte escolher, no planejamento de seus negócios e do seu patrimônio, o caminho que lhe acarrete o menor ônus fiscal. Além disso, é necessário identificar quais os limites dessa liberdade de opção e como se deverá proceder ao balizamento da linha que separa o lícito do ilícito.

Conforme Ulhôa (1996) o contribuinte que escolhe o modo de atingir resultados econômicos ou financeiros segundo o critério de suportar o menor ônus fiscal que a lei permita não evidencia, só por isso falta de civismo ou de espírito público. Ulhôa retrata (1996, p. 28):

Se é certo que o cidadão deve fielmente contribuir para os gastos coletivos segundo normas legais em vigor, não é menos certo que

dele o Fisco não pode esperar pagamento de montante superior ao que a lei lhe impõe, eis que, pelo excesso o que haveria seria mera doação.

Em seu clássico estudo intitulado “La lutte contra la fraude fiscale”, publicado no “Bulletin for International Fiscal Documentation”, ed. L.J. Veen Ltd. Amsterdam, 1950, n. 4-5, págs. 148 e segs., traduzido por GUILHERME AUGUSTO DOS ANJOS para a “Revista de Direito Administrativo”, vol. 23, págs. 38 e segs. CAMILLE ROSIER admitiu que o dever fiscal é limitado pelo contexto da lei que o impõe, muito embora aludindo a “fraude legal” e a “fraude ilegal”, terminologia evidentemente inadequada.

Conforme Camille Rosier, fraude lícita é o mero desvirtuamento, pelo contribuinte, do texto da lei em vez de violação, mediante o recurso a uma combinação, operação ou convenção não visadas pela legislação que em virtude de uma brecha lhe permite obter vantagem. Para esta conduta, Rosier entende, que não há, em princípio, sanções legais, porque ela decorre de regra jurídica secular. Essa concepção foi, segundo Rosier, justificada pelos juristas romanos, endossada pelos antigos autores.

Ruy Barbosa Nogueira (“Da Interpretação e da Aplicação das leis tributárias”, ed. do autor, 1963) destaca o pensamento de alguns juristas alemães que, nada obstante a influência da tese da interpretação econômica, reconhecem o direito do contribuinte às opções fiscalmente mais convenientes (1963, págs. 81/82):

O magistrado VON WALIIS, comentando essa disposição, ressalta que em princípio o Código Tributário permite ao contribuinte fazer uso na sua vida profissional das possibilidades de economizar impostos e de dirigir suas atividades conforme preceitos tributários. Ninguém é obrigado a escolher, entre várias formas legais possíveis, aquela que seja sujeita a impostos mais altos, pois a possibilidade de uma estruturação que em face da legislação tributária seja mais favorável, corresponde ao interesse justo do contribuinte e reconhecido pela ordem jurídica.

Segundo Ulhôa (1996), Rubens Gomes de Sousa expôs a problemática da conduta do contribuinte ante a lei tributária no que concerne à escolha da solução que lhe seja mais conveniente, concluiu, como praticamente todos os juristas brasileiros e os da maioria dos outros países, que essa escolha é possível, desde

que não recaia em solução ou modalidade contrária a norma legal.

Em apoio a esse entendimento Ulhôa (1996) cita, entre outros: Gaston Jéze, que no “Cours de Finances Publiques”, Paris, 1938, p. 130, disse: “Sempre que as partes usarem de um direito que a lei lhes faculta, não há fraude, ainda que o fisco sofra prejuízo”. Ulhôa também cita Gaston Lerouge, em “Théorie de la fraude em Droit Fiscal”, Paris, 1944, p. 103, se manifestou: “Cada qual pode arrumar seus negócios de tal maneira, que o fisco tenha a menor pretensão possível; nem o dever moral como tampouco o dever cívico, vão ao ponto de obrigar o contribuinte a adotar a solução mais proveitosa para o Tesouro”.

Conforme Coelho (2010, p.19):

A diferença entre evasão e elisão, com os sentidos vocabulares que a sentença lhes dá, começa a ser feita a partir das constatações precedentes. Sendo *ex lege*, a obrigação tributária principal somente pode resultar da norma (não é por outro motivo que se a designa *ex lege*), como está claramente dito na Constituição em mais de um lugar (art. 5º, II, e art. 150, I) e no Código tributário Nacional (Lei nº 5.172, de 25.10.1966 – CTN, art. 97). Nenhum contribuinte tem obrigação de pagar imposto que a lei não prevê, ou maior do que por ela previsto; isso, porque em fazendo, além de sofrer lesão patrimonial sem justa causa, estaria coadjuvando na infração à ordem constitucional. Uma primeira verificação a fazer consiste, pois, em apurar se a conduta do contribuinte que o leva a não pagar imposto pagar menos imposto ou pagar imposto mais tarde, importa em violação de direito da Fazenda Pública, ou seja, contrapõe-se a um comando legal que o torne obrigado ao tributo evitado, reduzido ou cuja satisfação é retardada

Para Coelho (2010) é por isso que o contribuinte tem o direito de alterar os passos da sua vida, dos seus negócios, atos e patrimônio, visando apenas evitar ou economizar tributos, e não mais que isso, desde que o faça sem violar o direito da Fazenda pública, o que quer dizer que a liberdade de conduta existe antes que se materialize, em relação a ele, o fato gerador previsto pela hipótese legal de incidência. É que antes do fato gerador ele não é contribuinte, a Fazenda não tem direito algum a opor à sua conduta. É claro que, para estar nessa posição de livre escolha o contribuinte não poderá, por outro lado, violar qualquer norma legal. Por exemplo, se ele arruma seus negócios antes de surgir para ele o fato gerador, mas pratica ato jurídico simulado, é evidente que a Fazenda Pública não pode ter a concretização de seu direito ao aperfeiçoamento do fato gerador obstado por aquele

negócio, pois como terceiro goza de proteção legal contra os efeitos do ato viciado.

Do mesmo modo, se o contribuinte age antes do fato gerador, mas infringe norma legal ao concretizar sua ação, como falsificando documento ou sonegando, pratica ato a que já estava obrigado antes mesmo do fato gerador, sua conduta será qualificada como evasão e não elisão.

De acordo com Coelho (2010) a Fazenda Pública na busca desordenada de fundamento para definir a conduta do contribuinte é comum ver-se a mesma, pretender que certos atos tenham sido praticados com simulação pelo contribuinte, porque seu objetivo único ou principal foi evitar ou reduzir ônus tributários. Para Coelho (2010, p. 19), esta situação é retratada como:

Trata-se de um erro palmar, pois no direito positivo brasileiro os casos de simulação acham-se definidos no art. 102 do Código Civil num *numerus clausus*, sem que dentre eles figure o ânimo de evitar imposto. O que, de resto, nem seria admissível num sistema jurídico não causalista, que somente se refere à causa nos dois únicos casos mencionados no art. 90, em que ela é expressa como razão determinante ou como condição do ato. A rigor, a vontade de não pagar imposto nem seria causa, podendo caracterizar quando muito um motivo.

Segundo Oliveira (2010) o conceito corrente na doutrina brasileira de evasão fiscal corresponde ao agente (contribuinte) que, por meios ilícitos, visa a eliminar, reduzir ou retardar o recolhimento de um tributo, já devido pela ocorrência do fato gerador. Em momento precedente, na elisão fiscal, o agente licitamente visa a evitar, minimizar ou adiar a ocorrência do próprio fato gerador, que daria origem à obrigação tributária.

A frágil diferença entre a economia legítima e a evasão fiscal encontra-se na licitude dos meios utilizados pelo contribuinte para evitar o pagamento de tributos.

Segundo Pereira (2001), no objetivo de delimitar a noção de elisão tributária, a primeira preocupação é distinguir o planejamento tributário (elisão tributária) da evasão fiscal. O planejamento é lícito e pode legitimamente conduzir ao resultado de economia de tributos. A evasão, por outro lado, não é admissível e é normalmente punida como ato ilícito. Essa distinção é muito clara na doutrina brasileira.

Conforme Pereira (2001) o problema mais complexo, porém, não é distinguir o planejamento tributário da evasão fiscal, mas identificar limites do próprio

planejamento tributário.

### 2.2.1 Elisão Fiscal

Diante da premissa que a elisão fiscal é o planejamento tributário lícito, visando à economia de tributos, Pereira (2001, p.14) ratifica:

A elisão tributária eficaz é realizada por meios lícitos, através de atos não simulados e antes da ocorrência do fato impositivo (fato gerador). Através dela, evita-se a ocorrência do fato impositivo.

Conforme Rocha (2001) a conduta elisiva não corresponde (apenas) à mera não configuração do pressuposto normativo, Há agregação de um fator adicional. Embora não se realize o pressuposto de fato da norma, produz-se efeito econômico substancialmente equivalente ao daquele pressuposto. Ou seja, embora atingido resultado econômico similar, o particular deixa de realizar o pressuposto normativo e, por conseguinte, não faz surgir dever tributário.

Prates (1992, p. 53) conceitua:

A doutrina vem recentemente adotando o termo “elisão” para indicar a via lícita ou regular de se evitar a tributação. A elisão pressupõe, assim, a licitude do comportamento que vise à economia de tributos, haja vista que, por toda parte, tem-se como admissível a liberdade de o contribuinte planejar os seus negócios do modo menos oneroso sob o aspecto fiscal. Na elisão são utilizados meios lícitos que visam a evitar a ocorrência do fato gerador.

Para Prates (1992) a elisão constitui um direito público subjetivo, oponível ao Estado e aos seus agentes, um direito relativo a uma liberdade constitucionalmente assegurada e que se traduz na pretensão de que o Estado não interfira numa esfera definida pela lei como de não ingerência estatal na tributação. Trata-se de um direito de conteúdo negativo, isto é, um direito a uma omissão por parte do Estado nessa esfera definida como de não ingerência estatal na tributação.

Ainda segundo Prates (1992), em alguns casos, mais do que um direito, conduta elisiva chega a ser um dever daquele que administra bens de terceiros. Como o exemplo de um administrador da sociedade anônima, a quem se exige o

dever de diligência e se veda a prática de ato de liberalidade à custa da companhia (artigos 153 e 154, da Lei 6.404/76). Obviamente, diante da opção entre estruturar juridicamente os negócios da companhia de um modo mais econômico sob o ângulo fiscal, o administrador não só tem o direito, como o dever de fazê-lo, pois o contrário resultaria em liberalidade à custa de bens alheios. Todavia, os limites entre a elisão e a fraude são, por vezes, obscuros.

De acordo com a lição de Roque de Antônio Carrazza, define-se:

A elisão fiscal pode ser definida como a conduta lícita, omissiva ou comissiva, do contribuinte, que visa impedir ao nascimento da obrigação tributária, reduzir seu montante, ou adiar seu cumprimento. A elisão fiscal é alcançada pela não realização pura e simples do fato imponible (pressuposto de fato) do tributo ou pela prática de negócio jurídico tributariamente menos oneroso, como, por exemplo, a importação de um produto via Zona Franca de Manaus. Tais manobras, embora beneficiem o contribuinte, não são condenadas por nosso direito positivo.

Divide-se a doutrina buscar fixar os elementos discerníveis entre a elisão e a evasão, determinados doutrinadores fixam como base o elemento temporal. Dessa maneira, o ato de planejamento ou opção tributária realizada antes da ocorrência do fato gerador, seria a definição de elisão e se, depois, estar-se ia diante da evasão.

Nesse sentido, Oliveira (1988, p. 191) preceitua:

A economia tributária, decorrente de atos e omissões de contribuintes, anteriores à ocorrência do fato imponible, que, sem violar a lei, inclusive sem simulação, evitam ou postergam a ocorrência da situação legalmente descrita como hipótese de incidência.

Nesse mesmo entendimento para Campos (1985, p. 19) é imprescindível que:

[...] a ação ou omissão de Planejamento tributário seja praticada e formalizada antes da ocorrência do fato gerador, pois toda ação ou omissão praticada e formalizada depois da ocorrência do fato gerador, que objetive impedir ou retardar a ocorrência do fato gerador, ou reduzir os seus efeitos econômicos, é considerada fraude, por implicar sonegação fiscal.

Oliveira (2010, p. 13) complementa:

O planejamento tributário realizado antes da ocorrência do fato gerador é conhecido como elisão fiscal. O planejamento tributário consiste em um conjunto de medidas contínuas que visam à economia de tributos, de forma legal, levando-se em conta as possíveis mudanças rápidas e eficazes, na hipótese do Fisco alterar as regras fiscais.

Edmar Oliveira Andrade Filho (2014, p. 1041), afirma:

Planejamento tributário ou “elisão fiscal” envolve a escolha, entre alternativas igualmente válidas, de situações fáticas ou jurídicas que visem reduzir ou eliminar ônus tributários, sempre que isso for possível nos limites da ordem jurídica. Há um abismo de significação entre elisão fiscal e evasão fiscal. A elisão fiscal, segundo a concepção que adotamos, é atividade lícita de busca e identificação de alternativas que, observados os marcos da ordem jurídica, levem a uma menor carga tributária e requerem manejo competente de duas linguagem: a do Direito Positivo e a dos negócios, e portanto, não se restringe à descoberta de lacunas ou “brechas” existentes na legislação.

### 2.2.2 Evasão Fiscal

O contribuinte ou responsável é obrigado a efetuar o recolhimento dos tributos, aos cofres públicos, diante dessa premissa, é a característica das pessoas físicas ou jurídicas tentarem amenizar o montante de tributos a recolher. A situação de desrespeito gera a sanção pelo ato ilícito. O ato ilícito é denominado Evasão Fiscal, conforme retrata Oliveira (2010, p.4) :

Como pressuposto de existência da evasão, a doutrina tem colocado a vontade do sujeito passivo de retardar, reduzir ou eliminar o recolhimento do tributo. Assim, não bastaria a mera conduta omissiva do contribuinte, mas, sim, é preciso o ato demonstrando vontade de fraudar o fisco.

Segundo Huck (1997) a evasão fiscal pode ser conceituada como toda e qualquer ação ou omissão tendente a elidir, reduzir ou retardar o cumprimento de obrigação tributária.

De acordo com Oliveira (2010, p. 4):

Como pressuposto de existência da evasão, a doutrina tem colocado a vontade do sujeito passivo de retardar, reduzir ou eliminar o recolhimento do tributo. Assim, não bastaria a mera conduta omissiva do contribuinte, mas, sim, é preciso o ato demonstrando vontade de fraudar o fisco.

Segundo Pereira (2001) a evasão ocorre por meios ilícitos ou, de qualquer forma, após a ocorrência do fato imponible (fato gerador).

Na mesma linha de Pereira, fixando o elemento temporal, a ocorrência do fato gerador ou imponible, Ulhôa (1988, p. 41) delimita:

[...] se o contribuinte age ou se omite antes da ocorrência do fato gerador segundo definido na lei aplicável e sempre no pressuposto de que o seu procedimento seja objetiva e formalmente lícito, por não contrariar a lei, haverá elisão, enquanto existirá evasão se o ato ou omissão é posterior à ocorrência do fato gerador.

Edmar Oliveira Andrade Filho (2014, p. 1041), salienta:

Evasão ou sonegação fiscal por outro, é resultado de ação ilícita punível com pena restritiva de liberdade de multa. Estabelecer uma linha divisória entre a elisão fiscal e a sonegação fiscal é discernir o lícito do ilícito. Esse discernimento nem sempre é fácil, mesmo em tese, porque certos fenômenos estão no limiar entre uma figura e outra. Tudo depende da análise das circunstâncias fáticas e jurídicas do caso concreto.

### 2.3. HOLDINGS

De acordo com Lodi (2004) os produtos das holdings são os investimentos e os mesmos podem ser classificados como fábricas, prestações de serviços, atividades rurais, grupos empresariais, aplicações financeiras, sendo dentro dessas empresas, estabelecidas as diretrizes estratégicas.

Além disso, Lodi (2004, p.1) define:

A holding é o elo que liga o empresário e sua família ao seu grupo patrimonial.

Diante do pressuposto que a holding é o elo entre família, patrimônio e o empresário, Lodi (2004, p. 6) acrescentou:

A solução da pessoa física: A pessoa física é efêmera, a pessoa jurídica transcende gerações. A pessoa física morre. A pessoa jurídica é mal administrada. Para a morte não há solução, mas para a má administração mudam-se os administradores.

Conforme Lodi (2004), quanto às receitas das holdings, são exemplificadamente, podendo surgir outras, conforme a vocação de cada empresário: Aluguéis de máquinas e equipamentos próprios, aluguéis de prédios e terrenos próprios.

Segundo Lodi (2004), a Holding Pura é um conceito norte-americano que usa receitas não tributadas para pagar despesas dedutíveis, característica das holdings que possuem somente uma atividade operacional, a atividade de participação societária em outras empresas. Já a Holding Mista, agrega a necessidade da holding pura, com a atividades de serviços que geram receitas tributáveis para despesas dedutíveis.

Para constituição da pessoa jurídica neste trabalho, utilizaremos uma holding mista, com atividade principal o aluguel de imóveis próprios, com CNAE (Classificação Nacional das Atividades Econômicas) 6810-2 – Aluguel de imóveis próprios; residenciais e não-residenciais.

#### 2.4. REGIMES TRIBUTÁRIOS

Segundo Luís Martins de Oliveira et al (2011) , o artigo 44 do Código Tributário Nacional dispõe que a base de cálculo do imposto é o montante real, presumido ou arbitrado, das rendas e proventos tributáveis. Em decorrência, surgiram os conceitos de lucro real, lucro presumido e lucro arbitrado.

### 2.4.1 Lucro Presumido

Luís Martins de Oliveira et al (2011, p. 182) ,define:

A base de cálculo do Imposto de Renda sobre o Lucro Presumido é apurada a partir da receita bruta decorrente da atividade da pessoa jurídica optante e do resultado das demais receitas e dos ganhos de capital, sendo a receita bruta o produto das vendas de bens e serviços nas operações de conta própria, o preço dos serviços prestados e o resultado auferido nas operações de conta alheia (consignação, por exemplo).

Edmar Oliveira Andrade Filho (2014, p. 897), conceitua:

Em linhas gerais, a base de cálculo do Imposto de Renda no regime de tributação com base no lucro presumido será o somatório de um percentual variável sobre a receita bruta e o valor de todas as demais receitas e dos ganhos de capital. O percentual da receita bruta que deverá compor a base de cálculo presumido varia de acordo com a atividade do contribuinte.

O art. 15 da Lei nº 9.249, de 1995, dispõe que a base de cálculo do imposto de renda será determinada mediante a aplicação do percentual de 32% sobre a receita bruta auferida na atividade de locação ou cessão de bens imóveis, móveis e direitos de qualquer natureza.

No caso de pessoa jurídica que tenha como a atividade a locação de bens imóveis, a base de cálculo do imposto e do adicional, em cada trimestre, será determinada mediante a aplicação do percentual de 32% (Solução de Consulta nº 300 da 8ª RF no DOU de 20-03-01).

Se no contrato social ou estatuto não tiver a locação de imóveis como objeto da atividade, a receita de aluguéis será adicionada à base de cálculo do imposto, sem aplicação do percentual de 32%. O art. 15 da Lei nº 9.249, de 1995, está se referindo à aplicação dos percentuais sobre a receita bruta. A receita de aluguéis de pessoa jurídica sem a atividade de locação de imóveis não é receita bruta, mas se trata de outras receitas do art. 25 da Lei nº 9.430, de 1996.

Com relação ao PIS/PASEP e COFINS, Luís Martins de Oliveira et al (2011), delimita que as empresas tributadas pelo lucro presumido, terão a incidência sobre o faturamento mensal, sobre as alíquotas de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

#### 2.4.2 Lucro Real

Luís Martins de Oliveira et al (2011, p. 170), cita:

Para Nilton Latorraca, em sua obra anteriormente citada, a palavra real é usada pelo Código Tributário Nacional em oposição aos termos presumido e arbitrado, com o principal objetivo de exprimir o que existe de fato, verdadeiro, ou seja, o que não é presumido ou arbitrado. Verdadeiro no sentido do que é convencional ou no sentido do que é aceito para todos os fins e efeitos de direito.

Ainda nesse aspecto, Luís Martins de Oliveira et al (2011, p. 170) conclui:

Contabilmente falando, pode-se concluir que o lucro real é aquele realmente apurado pela contabilidade, com base na completa escrituração contábil fiscal, com a estrita e rigorosa observância dos princípios de contabilidade e demais normas fiscais e comerciais.

Edmar Oliveira Andrade Filho (2014, p. 72), salienta:

A apuração do lucro real pressupõe a aplicação, em primeiro plano, das normas de direito contábil que estabelecem diretrizes para apuração do resultado contábil, que se torna um fato sobre o qual incidem normas de caráter tributário. Assim é que, para construção do conceito normativo de “lucro real”, o art. 6º do Decreto-lei nº 1.598/77 prescreve seja tomado o lucro contábil como ponto de partida. Referido preceito normativo, que é matriz legal do art. 247 do RIR/99, estatui que o lucro real é o valor resultante da soma algébrica das seguintes parcelas: (a) lucro líquido do período de apuração; (b) mais parcelas de adição indicadas na lei como não dedutíveis; e (c) menos as parcelas relativas a exclusões prescritas ou autorizadas em lei, e compensações de prejuízos anteriores. O preceito normativo em questão tem o seguinte enunciado: “Art. 247 – Lucro real é o lucro líquido do período de apuração ajustado pelas adições, exclusões ou compensações prescritas ou autorizadas por este decreto”.

Segundo Luís Martins de Oliveira et al (2011), lucro real é o lucro líquido do período, denominado lucro contábil, ajustado pelas adições, exclusões e compensações autorizadas pela legislação do Imposto de renda e que o lucro real, pode ser, a critério do contribuinte pessoa jurídica, apurado de forma trimestral ou anual.

Hiroshi Higuchi, Fábio Hiroshi Higuchi e Celso Hiroyuki Higuchi (2011) complementam que as pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real poderão determinar o lucro com base em balanço anual levantado no dia 31 de dezembro ou mediante levantamento de balancetes trimestrais na forma da Lei nº 9.430/96. A pessoa jurídica que se enquadrar em qualquer dos incisos do art. 14 da Lei nº 9.718/98 terá que, obrigatoriamente, ser tributada com base no lucro real. Para as demais pessoas jurídicas, a tributação pelo lucro real é uma opção.

Optando-se pela apuração do lucro real trimestral, este deve ser determinado em períodos de apuração encerrados em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro, com base no lucro contábil ajustado de cada trimestre.

Luís Martins de Oliveira et al (2011, p. 171), explicita:

O Imposto de renda trimestral será calculado mediante a aplicação da alíquota:

- 1 . alíquota normal de 15% sobre a totalidade da base de cálculo, ou seja, 15% do lucro real;
2. alíquota adicional de 10% sobre a parcela da base de cálculo que exceder o limite de R\$ 60.000,00 – limite trimestral. No caso de início de atividades, o limite trimestral será proporcional ao número de meses, ou seja, R\$ 20.000,00 para cada mês em que a empresa exerceu atividades no trimestre.

Segundo Luís Martins de Oliveira et al (2011), as pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real anual deverão fazer o recolhimento mensal, com base em estimativas e comparação com o cenário mensal mais vantajoso, a apuração com base na receita bruta ou lucro real.

Luís Martins de Oliveira et al (2011, p. 174), evidencia:

O Imposto de renda devido pelo contribuinte é aquele calculado sobre o lucro real anual, que será apurado conforme Demonstrações Contábeis do Exercício anual a findar em 31 de dezembro.

Ainda, nesta mesma linha de raciocínio, Luís Martins de Oliveira et al (2011, p. 174), complementa:

Os recolhimentos mensais, com bases estimadas, são, na realidade, mera antecipação do contribuinte para os cofres da União, por conta do que será devido realmente, a ser apurado pela Contabilidade.

Com relação ao PIS/PASEP e COFINS, Luís Martins de Oliveira et al (2011), delimita que as empresas tributadas pelo lucro real, terão a incidência sobre o faturamento mensal, sobre as alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente.

## 2.5. IMPOSTO DE RENDA PESSOA FÍSICA

Para fins de base do Imposto de renda da Pessoa física, será evidenciada a legislação pertinente, contida no DECRETO Nº 3.000, DE 26 DE MARÇO DE 1999, que regulamenta a tributação, fiscalização, arrecadação e administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

No pertinente aos rendimentos de aluguéis, expõe-se:

Art. 49. São tributáveis os rendimentos decorrentes da ocupação, uso ou exploração de bens corpóreos, tais como: I - aforamento, locação ou sublocação, arrendamento ou subarrendamento, direito de uso ou passagem de terrenos, seus acréscidos e benfeitorias, inclusive construções de qualquer natureza;

Salienta-se no art. 49 do DECRETO Nº 3.000, DE 26 DE MARÇO DE 1999:

§ 2º Serão incluídos no valor recebido a título de aluguel os juros de mora, multas por rescisão de contrato de locação, e quaisquer outras compensações pelo atraso no pagamento, inclusive atualização monetária.

Referente à incidência mensal obrigatória, verifica-se:

§ Art. 106. Está sujeita ao pagamento mensal do imposto a pessoa física que receber de outra pessoa física, ou de fontes situadas no exterior, rendimentos que não tenham sido tributados na fonte, no País, tais como (Lei nº 7.713, de 1988, art. 8º, e Lei nº 9.430, de

1996, art. 24, § 2º, inciso IV): IV - os rendimentos de aluguéis recebidos de pessoas físicas.

Com relação à apuração do imposto, verifica-se o art. 111, onde é delimitado que os rendimentos serão tributados de acordo com a tabela progressiva vigente.

Abaixo a tabela progressiva do ano calendário de 2013, que será a base para o cenário da tributação da Pessoa Física no presente trabalho:

Tabela Progressiva Anual		
Base de cálculo em R\$	Alíquota%	Parcela a deduzir do imposto em R\$
até 20.529,36	-	-
de 20.529,37 até 30.766,92	7,5	1.539,70
De 30.766,93 até 41.023,08	15	3.847,22
De 41.023,09 até 51.259,08	22,5	6.923,95
acima de 51.259,08	27,5	9.486,91

Tabela Progressiva Mensal		
Base de cálculo em R\$	Alíquota%	Parcela a deduzir do imposto em R\$
Até 1.710,78	-	-
De 1.710,79 até 2.563,91	7,5	128,31
De 2.563,92 até 3.418,59	15	320,60
De 3.418,60 até 4.271,59	22,5	577,00
acima de 4.271,59	27,5	790,58

Tabela I - Tabela progressiva Anual e Mensal  
 Fonte: Tabelas do Programa IRPF 2014 Ano calendário 2013, fornecida pela Receita Federal do Brasil.

### 3 METODOLOGIA

O presente trabalho se enquadra então, quanto aos objetivos, como uma pesquisa descritiva, quanto aos procedimentos, um estudo de caso e quanto à abordagem do problema, uma pesquisa quantitativa.

Segundo Ilse Maria Beuren et al, no livro Como Elaborar Trabalhos Monográficos em Contabilidade (2008, p. 81), delimita:

Infere-se do exposto que a pesquisa descritiva configura-se como um estudo intermediário entre a pesquisa exploratória e a explicativa, ou seja, não é tão preliminar como a primeira nem tão aprofundada como a segunda. Nesse contexto descrever significa identificar, relatar, comparar, entre outros aspectos.

Segundo Ilse Maria Beuren et al, no livro Como Elaborar Trabalhos Monográficos em Contabilidade (2008, p. 84), define:

A pesquisa do tipo estudo de caso caracteriza-se principalmente pelo estudo concentrado de um único caso. Esse estudo é preferido pelos pesquisadores que desejam aprofundar seus conhecimentos a respeito de determinado caso específico.

Yin, Robert K no livro Estudo de Caso, Planejamento e Métodos, cita Schramm (2010, p. 38):

A essência de um estudo de caso, a tendência central entre todos os tipos de estudo de caso, é que ele tenta iluminar uma decisão ou um conjunto de decisões: por que elas são tomadas, como elas são implementadas e com que resultado (Schramm, 1971, ênfase adicionada).

A técnica de pesquisa aplicada nos procedimentos técnicos para confecção deste trabalho é o estudo de caso, pois segundo Gil (2002) terá a aplicação de uma situação específica, que envolve o estudo profundo e exaustivo de um ou poucos objetos de maneira que se permita o seu amplo e detalhado conhecimento.

Segundo Sampieri et al (2006), o método quantitativo usa coleta de dados para testar hipóteses. Dessa maneira, a partir de um valor fixo mensal de rendimentos de aluguéis, serão testados os cenários tributários para busca da melhor opção de elisão fiscal.

Assim, partindo da obtenção dos resultados, será apresentado o melhor cenário de tributação para rendimentos mensais de aluguéis. A metodologia adotada terá como base a estipulação do valor fixo de R\$ 70.000,00 a título de receitas mensais de aluguéis. Como é um valor proposto de forma aleatória, não terão visitas à empresa ou escritório contábil.

### 3.1 DELIMITAÇÃO ESPACIAL E TEMPORAL

Utilizaremos o valor de R\$ 70.000,00, proposto de forma aleatória de maneira a testar os cenários de tributação. Para os testes a serem realizados, serão

utilizadas como base a legislação em vigor, no ano de confecção do presente trabalho, seja para o cenário de pessoa jurídica ou pessoa física.

Para fins de cálculos e testes, serão utilizados 12 meses (um ano calendário).

## **4 DISCUSSÃO**

### **4.1 CARACTERIZAÇÃO DAS RECEITAS**

No presente trabalho, será objeto de estudo o melhor cenário tributário, dentro da legalidade, para os rendimentos mensais de aluguéis de bens imóveis, obtidos durante um ano calendário (12 meses), no valor de R\$ 70.000,00.

### **4.2 CENÁRIOS DE TRIBUTAÇÃO**

No sentido do melhor retorno da escolha, pelo contribuinte, do menos oneroso cenário tributário, é necessário averiguar, testar as possibilidades mais rentáveis, de acordo com a legislação em vigor. Para tanto, serão evidenciados os cenários tributários no Lucro Presumido (Regime Cumulativo), Lucro Real (Regime Não cumulativo) anual e no Imposto de Renda da Pessoa Física (IRPF). Nota-se que não será realizado o levantamento no cenário do Lucro Real Trimestral, devido ao evidente ônus tributário, acarretado pela utilização fixa dos R\$ 60.000,00 por trimestre, como base para o lucro excedente, para cálculo do adicional do IRPJ, à alíquota de 10%.

#### **4.2.1 Lucro Presumido**

Partindo da premissa, citada anteriormente no presente trabalho, que o art. 15 da Lei nº 9.249, de 1995, dispõe que a base de cálculo do imposto de renda será

determinada mediante a aplicação do percentual de 32% sobre a receita bruta auferida na atividade de locação ou cessão de bens imóveis, móveis e direitos de qualquer natureza, foi realizado o levantamento a seguir:

Ocorrências	1º Trimestre	2º Trimestre	3º Trimestre	4º Trimestre	Total no Ano
<b>Receitas de Aluguéis</b>	R\$ 210.000,00	R\$ 210.000,00	R\$ 210.000,00	R\$ 210.000,00	<b>R\$ 840.000,00</b>
PIS no trimestre	R\$ 1.365,00	R\$ 1.365,00	R\$ 1.365,00	R\$ 1.365,00	R\$ 5.460,00
COFINS no trimestre	R\$ 6.300,00	R\$ 6.300,00	R\$ 6.300,00	R\$ 6.300,00	R\$ 25.200,00
Base de Cálculo Presumida 32%	R\$ 67.200,00	R\$ 67.200,00	R\$ 67.200,00	R\$ 67.200,00	R\$ 268.800,00
IRPJ 15%	R\$ 10.080,00	R\$ 10.080,00	R\$ 10.080,00	R\$ 10.080,00	R\$ 40.320,00
IRPJ 10% (adicional)	R\$ 720,00	R\$ 720,00	R\$ 720,00	R\$ 720,00	R\$ 2.880,00
CSLL 9%	R\$ 6.048,00	R\$ 6.048,00	R\$ 6.048,00	R\$ 6.048,00	R\$ 24.192,00
<b>Total de Impostos</b>	<b>R\$ 24.513,00</b>	<b>R\$ 24.513,00</b>	<b>R\$ 24.513,00</b>	<b>R\$ 24.513,00</b>	<b>R\$ 98.052,00</b>
<b>Retorno líquido</b>	<b>R\$ 185.487,00</b>	<b>R\$ 185.487,00</b>	<b>R\$ 185.487,00</b>	<b>R\$ 185.487,00</b>	<b>R\$ 741.948,00</b>

Tabela II - Tributação pelo Lucro Presumido (próprio autor)

Na tabela II é possível verificar que a carga tributária é de aproximadamente 11,67%, tendo um retorno, margem líquida de 88,33% sobre os valores totais dos aluguéis no referido período. Abaixo gráfico ilustrativo evidenciando a participação da carga tributária e do retorno sobre as receitas auferidas.

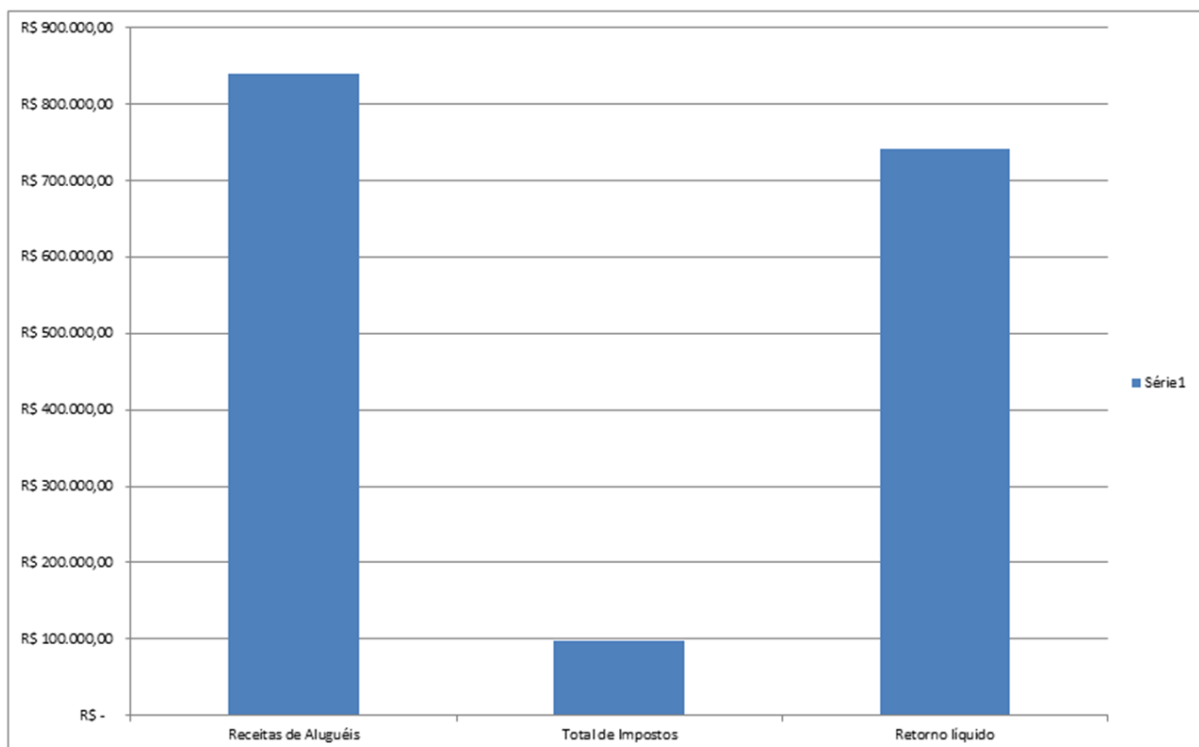


Gráfico I - Rentabilidade Lucro Presumido (próprio autor)

#### 4.2.2 Lucro Real

Conforme exposto anteriormente no presente trabalho, será realizado o levantamento somente no lucro real, com periodicidade anual, conforme a seguir:

Ocorrências	Total no Ano
<b>Receitas de Aluguéis</b>	<b>R\$ 840.000,00</b>
PIS no trimestre	R\$ 13.860,00
COFINS no trimestre	R\$ 63.840,00
Base de Cálculo	R\$ 762.300,00
IRPJ 15%	R\$ 114.345,00
IRPJ 10% (adicional)	R\$ 52.230,00
CSLL 9%	R\$ 68.607,00
<b>Total de Impostos</b>	<b>R\$ 312.882,00</b>
<b>Retorno líquido</b>	<b>R\$ 527.118,00</b>

Tabela III - Tributação pelo Lucro Anual (próprio autor)

Na tabela III é possível verificar que a carga tributária é de aproximadamente 37,25%, tendo um retorno, margem líquida de 62,75% sobre os valores totais dos aluguéis no referido período. Abaixo gráfico ilustrativo evidenciando a participação da carga tributária e do retorno sobre as receitas auferidas.

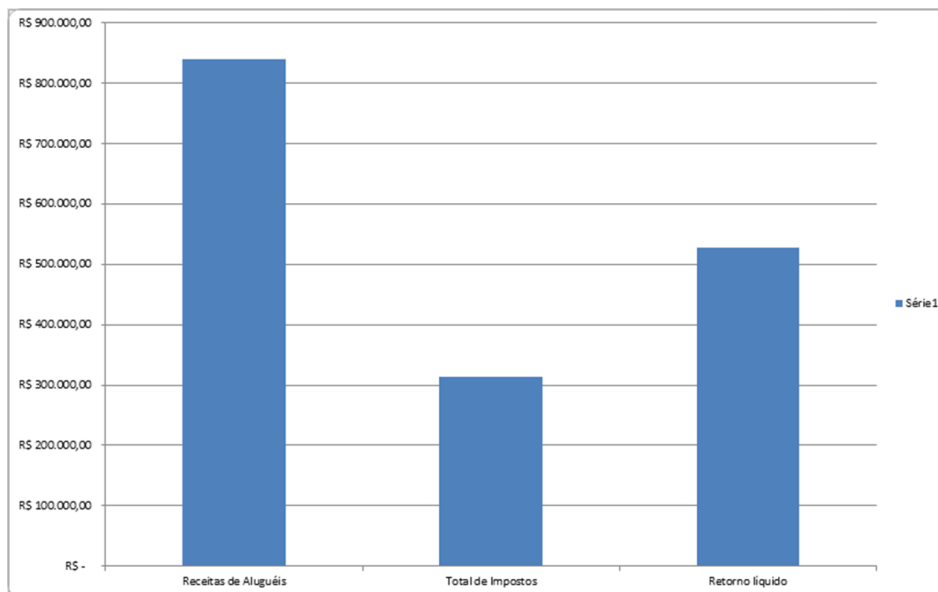


Gráfico II - Rentabilidade Lucro Real Anual (próprio autor)

#### 4.2.3 Imposto de Renda Pessoa Física

Tendo como referência, as tabelas legais em vigor no ano calendário de 2013, foi realizado o levantamento a seguir:

<b>Receitas de Aluguéis</b>	840.000,00	
<b>Total de Impostos</b>	217.333,90	25,87%
<b>Retorno líquido</b>	622.666,10	74,13%

Tabela IV - Tributação pela pessoa física, tabela progressiva (próprio autor)

Na tabela IV é possível verificar que a carga tributária é de aproximadamente 25,87%, tendo um retorno, margem líquida de 74,13% sobre os valores totais dos aluguéis no referido período. Abaixo gráfico ilustrativo evidenciando a participação da carga tributária e do retorno sobre as receitas auferidas.

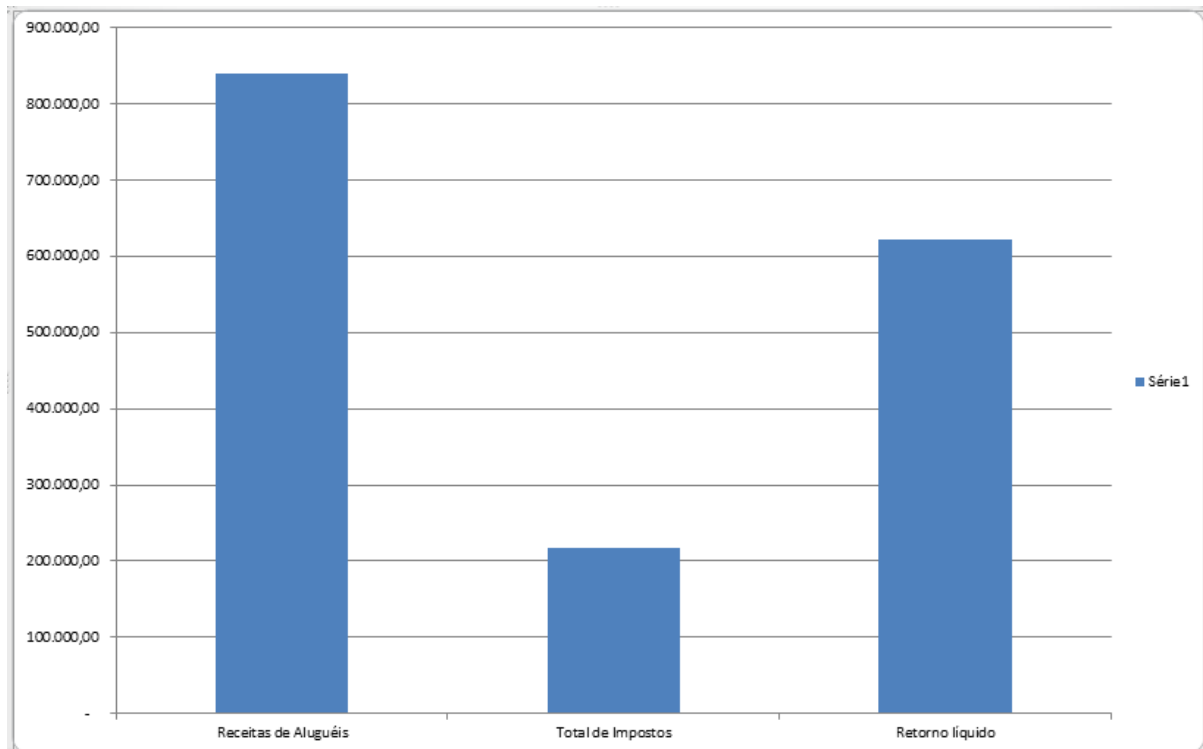


Gráfico III - Rentabilidade IRPF (próprio autor)

### 4.3 COMPARAÇÃO DE RESULTADOS

Através das análises dos resultados é possível constatar a ordem de melhor retorno dos cenários tributários, por possuir menor carga tributária, conforme a seguir: primeiramente o lucro presumido, em segunda melhor opção a tributação pela pessoa física e o mais oneroso, o cenário do lucro real anual. A diferença da carga tributária entre o lucro presumido e o IRPF é de aproximadamente 14,20%. E, a diferença entre a carga menos onerosa para a mais onerosa é de aproximadamente 25,58%.

## 5 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Neste trabalho, realizou-se uma discussão profunda a cerca da elisão fiscal e sua legalidade, para demonstrar o melhor cenário tributário para rendimentos de aluguéis de bens imóveis.

Após o desenvolvimento deste trabalho, pode-se concluir que os objetivos gerais, específicos e o problema de pesquisa foram atendidos de forma plena.

Com base nos resultados obtidos, pode-se concluir que o melhor cenário tributário para o estudo de caso em questão é a opção pelo Regime Cumulativo (Lucro Presumido). Para fins da legalidade (elisão fiscal), orienta-se que seja constituída uma empresa, somente para esses fins, constando como atividade principal a locação de imóveis próprios. Tal empresa poderia ser classificada como uma holding mista.

Fica a observação, para empresas que não tenham a atividade fim, a locação de imóveis próprios, não é orientado realizar a alteração contratual, adicionando essa atividade, para mera inclusão de rendimentos de aluguéis das pessoas físicas (sócios), pois está em desacordo com a norma antielisão. Portanto, se faz necessário a constituição de uma Holding que contenha como atividade operacional os fins citados anteriormente.

## 6 REFERÊNCIAS

ANDRADE FILHO, Edmar Oliveira. **Imposto de renda das empresas**. 11. Ed. São Paulo: Atlas, 2014.

BRASIL. DECRETO Nº 3.000, DE 26 DE MARÇO DE 1999. Regulamenta a tributação, fiscalização, arrecadação e administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/d3000.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3000.htm)  
Acesso em 16 de agosto de 2015.

**Caderno de pesquisas tributárias nº 13, Tema: Elisão e evasão fiscal**. São Paulo: Editora Resenha Tributária, 1988.

COELHO, Sacha Calmon Navarro. **Curso de direito tributário brasileiro**. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

GRECO, Marco Aurélio. **Planejamento tributário**. 3. Ed. São Paulo: Dialética, 2011.

HIGUCHI, Hiromi, Fábio Hiroshi, Celso Hiroyuki. **Imposto de renda das empresas: interpretação e prática: atualizado até 10-01-2011**. São Paulo: IR Publicações, 2011.

ILSE MARIA BEUREN, ANDRÉ ANDRADELONGARAY, FABIANO MAURY RAUPP, MARCO AURÉLIO BATISTA DE SOUSA, ROMUALDO DOUGLAS COLAUTO, ROSIMERE ALVES DE BONA PORTON. **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade: teoria e prática**. 3ed. São Paulo: Atlas, 2008.

Luís Martins de Oliveira [et al]. **Manual de contabilidade tributária: textos e testes com respostas**. 10. Ed. São Paulo: Atlas, 2011.

LODI, João Bosco.  **Holding**. São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 2004.

MARINS, James.  **Elisão tributária e sua regulação**. São Paulo: Dialética, 2002.

OLIVEIRA, Gustavo Pedro de. **Contabilidade tributária**. São Paulo: Saraiva, 2010.

PRATES, Renato Martins.  **Interpretação tributária: e a questão da evasão fiscal**. Belo Horizonte: Del Rey, 1992.

PEREIRA, Cesar A. Guimarães.  **Elisão tributária e função administrativa**. São Paulo: Dialética, 2001.

SAMPIERI, Roberto Hernández. H.; COLLADO, Carlos Fernandez; LUCIO, Pilar Batista. **Metodologia de Pesquisa**. São Paulo: McGraw-Hill, 2006.

Vários autores. **O Planejamento tributário e a lei complementar 104/** coordenador Valdir de Oliveira rocha. São Paulo: Dialética, 2001.

YIN, Roberto K. **Estudo de caso: planejamento e métodos; tradução Ana Thorell; revista técnica Cláudio Damacena**. 4. Ed. Porto Alegre: Bookman, 2010.