



LUCATHI
CONSULT

Wealth & Legacy Engineering

Uso Gratuito de
Imóveis na
Holding
Patrimonial:
Riscos Ocultos e Impactos
Tributários

Janeiro 2026

Contexto Prático

Uso Gratuito de Imóvel

É comum que patriarcas e matriarcas transfiram a totalidade de seus imóveis — inclusive residenciais — para uma holding patrimonial, como parte do planejamento patrimonial e sucessório

A Estrutura Jurídica Utilizada

Uso do Imóvel Via Comodato

Após a integralização dos imóveis na holding, a utilização do bem pelo fundador ou por seus familiares normalmente ocorre por meio do **contrato de comodato**, ou seja, **empréstimo gratuito**

O Risco Subjacente

Estratégia que exige cautela

Embora amplamente utilizada, a cessão gratuita do imóvel pode não ser a estrutura mais adequada

Dependendo do contexto, o usuário do bem pode ficar exposto a riscos relevantes de questionamento e autuação fiscal

Risco Patrimonial

Perda da Proteção do Bem de Família

Ao integralizar todos os imóveis na holding, o patriarca ou a matriarca deixam de contar com a proteção legal do bem de família

Ainda que recaia sobre apenas um imóvel, essa salvaguarda pode ser estratégica em cenários de risco patrimonial



Risco no Imposto de Renda

Tributação Implícita no Comodato

O art. 41, §1º, do Regulamento do Imposto de Renda prevê que o uso gratuito de imóvel gera rendimento tributável para a pessoa física equivalente a **10% do valor venal do bem**

Exemplo: no comodato, imóvel avaliado em R\$ 1 milhão gera presunção de rendimento anual tributável de R\$ 100 mil ao usuário

Incidência de IBS e CBS

Novos Tributos sobre Fornecimento Não Oneroso

A Lei Complementar nº 214/2025, ao instituir o IBS e a CBS, definiu que o fornecimento **não oneroso** de bens e serviços configura fato gerador desses tributos

Assim, a cessão gratuita de imóvel pela holding ao patriarca, matriarca ou filhos **pode gerar incidência de IBS e CBS**



LUCATHI
CONSULT

Intensificação da Fiscalização

Transparência de Cruzamento de Dados

Embora o art. 41 do Regulamento do Imposto de Renda não seja norma nova, sua fiscalização tende a se intensificar com a vigência da LC nº 214/2025 e com a implementação do Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)

A unificação das informações imobiliárias **ampliará a capacidade de identificação e fiscalização do uso gratuito de imóveis pela Receita Federal**

Direcionamento Estratégico

Proteção Patrimonial Exige Expertise

Estruturas patrimoniais eficientes exigem análise técnica, visão estratégica e adequação ao contexto familiar, sucessório e fiscal — especialmente em um ambiente de maior transparência e rigor regulatório

LUCATHI CONSULT

Com mais de 8 anos de experiência na assessoria a famílias de alta renda, protegendo seus relacionamentos e ativos no Brasil e no exterior, a **LUCATHI CONSULT** alia excelência técnica para orientar, com precisão, o adequado direcionamento dos ativos familiares.

Entre em contato conosco e estruturaremos a melhor estratégia para a eficiência fiscal dos seus ativos:

contato@lucathiconsult.com.br
(41) 9 8472-9900





Obrigado!



Escritório: Rua João Bettega, 367
Portão - Curitiba - PR

www.lucathiconsult.com.br
thiago@lucathiconsult.com.br