Integralizar imóveis até dezembro de 2026: Oportunidade ou uma decisão precipitada?

Bruno Couto Rocha

Introdução

A aproximação do final de 2026 trouxe uma preocupação crescente para famílias que possuem imóveis e pretendem organizar seu patrimônio por meio de uma Holding Familiar. Com a implementação da Reforma Tributária e a criação de novas regras para a tributação das operações imobiliárias, passou a circular a ideia de que seria indispensável transferir os imóveis para uma pessoa jurídica antes de 31 de dezembro de 2026, sob pena de perder benefícios tributários relevantes.

O argumento parece bastante convincente. A Lei Complementar nº 214/2025 estabeleceu mecanismos destinados a reduzir os efeitos da nova tributação sobre determinados imóveis, incluindo o chamado redutor de ajuste. A partir dessas disposições, construiu-se o entendimento de que a integralização realizada ainda em 2026 permitiria preservar valores de referência mais favoráveis para futuras operações imobiliárias.

Diante disso, muitos proprietários passaram a considerar a antecipação de estruturas patrimoniais que, em condições normais, dependeriam de estudos jurídicos, tributários, societários e sucessórios mais aprofundados. A preocupação deixou de ser apenas encontrar a estrutura adequada para determinada família e passou a envolver uma corrida contra o calendário.

Entretanto, existe uma diferença fundamental entre reconhecer a existência de uma oportunidade tributária e concluir que todos os proprietários de imóveis deveriam aproveitá-la imediatamente.

O fato de a legislação estabelecer determinado marco temporal não significa, necessariamente, que a realização de uma operação antes dessa data produzirá economia tributária. Tampouco significa que a ausência de integralização até o final de 2026 impedirá o contribuinte de utilizar outros mecanismos de redução da carga tributária em operações futuras.

O problema está justamente na transformação de uma regra específica de transição em uma recomendação generalizada de planejamento patrimonial.

A integralização de imóveis não constitui um ato meramente contábil. Trata-se de uma operação jurídica que modifica a titularidade do patrimônio, pode envolver custos tributários e registrais, altera a forma de exploração econômica dos bens e produz consequências relevantes sobre a administração e a sucessão familiar.

Além disso, a conveniência econômica dessa operação não pode ser determinada exclusivamente pela expectativa de redução de um tributo futuro. É indispensável considerar os custos necessários para realizar a transferência, a tributação aplicável à sociedade, o tratamento de uma eventual alienação e, principalmente, os objetivos que justificam a própria constituição da estrutura patrimonial.

Em determinadas situações, antecipar a integralização poderá representar uma decisão adequada. Em outras, a tentativa de aproveitar um benefício ainda não suficientemente dimensionado poderá gerar despesas imediatas superiores à economia que se pretende alcançar.

É precisamente essa distinção que precisa ser compreendida.

A questão não consiste simplesmente em saber se a legislação criou um benefício para imóveis que já se encontram no patrimônio de uma pessoa jurídica em determinada data. A pergunta juridicamente relevante é outra: **a integralização até 31 de dezembro de 2026 efetivamente produzirá uma vantagem econômica que justifique antecipar uma decisão patrimonial dessa magnitude?**

Para responder a essa pergunta, é necessário compreender o funcionamento do redutor de ajuste, distinguir os diferentes tributos envolvidos na operação, examinar as alternativas existentes e avaliar os riscos de uma integralização realizada sem o planejamento adequado.

Somente a partir dessa análise será possível determinar se o encerramento de 2026 representa uma oportunidade concreta ou apenas um prazo que está sendo interpretado de maneira excessivamente ampla.

O que realmente mudou com a Reforma Tributária?

Para compreender a origem dessa preocupação, é necessário examinar as mudanças introduzidas pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e regulamentadas, em parte, pela Lei Complementar nº 214/2025, posteriormente alterada pela Lei Complementar nº 227/2026.

A Reforma Tributária estabeleceu uma nova sistemática de tributação sobre o consumo, substituindo gradualmente determinados tributos pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS).

Dentro desse novo modelo, as operações imobiliárias receberam tratamento específico. A legislação passou a disciplinar a tributação de atividades como alienação, locação, cessão onerosa e arrendamento de imóveis, estabelecendo critérios próprios para a identificação dos contribuintes, determinação das

bases de cálculo e aplicação de mecanismos destinados à redução da carga tributária.

Essa mudança possui consequências particularmente importantes para as sociedades patrimoniais, uma vez que empresas utilizadas para administrar, explorar ou comercializar imóveis poderão estar sujeitas à nova sistemática tributária, observadas as regras de transição.

Entretanto, é necessário compreender que a incidência do IBS e da CBS não se confunde com a tributação do ganho de capital pelo Imposto de Renda. São tributos distintos, com fatos geradores, bases de cálculo e regras próprias.

Uma sociedade que aliena determinado imóvel poderá enfrentar, conforme sua atividade e regime tributário, consequências relacionadas ao IRPJ, à CSLL, ao IBS e à CBS. A aplicação de um mecanismo de redução da base de cálculo de um desses tributos não significa que a operação estará automaticamente protegida dos demais.

É justamente nesse contexto que surge o chamado redutor de ajuste. Previsto nos artigos 257 e 258 da Lei Complementar nº 214/2025, esse mecanismo procura estabelecer um tratamento específico para determinados valores vinculados aos imóveis, permitindo que sejam considerados na determinação da base de cálculo das operações de alienação sujeitas ao novo regime.

A lógica é relativamente simples: Imagine que uma empresa possua determinado imóvel adquirido antes da implementação da nova tributação. Quando esse bem for posteriormente alienado, a legislação permite que determinado valor, calculado segundo os critérios legais, seja utilizado para reduzir a base sobre a qual incidirão o IBS e a CBS.

Sem esse mecanismo, a nova tributação poderia alcançar uma parcela econômica relacionada à aquisição do patrimônio em momento anterior à implementação do novo sistema.

O redutor de ajuste procura justamente atenuar esse efeito. Entretanto, a existência desse redutor não significa que toda transferência imobiliária realizada até 31 de dezembro de 2026 produzirá uma vantagem tributária. Para chegar a essa conclusão, seria necessário demonstrar que o valor do redutor obtido com a antecipação será efetivamente superior ao valor que poderia ser reconhecido em uma operação futura e, principalmente, que essa diferença compensará os custos da transferência.

Essa distinção é essencial porque o redutor não representa um crédito tributário que o contribuinte recebe imediatamente. Trata-se de um mecanismo de redução da base de cálculo de uma eventual alienação futura, observadas as condições estabelecidas na legislação.

Consequentemente, seu benefício econômico depende de uma operação posterior que poderá acontecer em circunstâncias ainda desconhecidas. O imóvel poderá ser vendido em poucos anos, permanecer durante décadas no patrimônio da família ou sequer ser alienado. A sociedade poderá estar sujeita a determinado regime tributário, enquanto a pessoa física proprietária poderia realizar a mesma operação sob tratamento diferente.

Portanto, antes de concluir que existe uma economia tributária, é indispensável compreender exatamente qual operação futura está sendo considerada.

E é nesse ponto que a interpretação do prazo de 31 de dezembro de 2026 começa a revelar suas limitações.

O marco de 31 de dezembro de 2026 não significa que o redutor desaparecerá em 2027

O artigo 258 da Lei Complementar nº 214/2025 estabelece critérios distintos para a determinação do valor inicial do redutor de ajuste, considerando, entre outras circunstâncias, a data em que determinado imóvel integra o patrimônio do contribuinte.

Para os imóveis de propriedade do contribuinte em 31 de dezembro de 2026, a legislação admite a utilização do valor de aquisição atualizado, segundo os critérios legais, ou, por opção do contribuinte, do valor de referência previsto no artigo 256.

É justamente essa possibilidade de utilização do valor de referência que desperta o interesse de proprietários de imóveis adquiridos há muitos anos e que sofreram valorização expressiva.

Imagine um imóvel adquirido por R$ 1 milhão que atualmente possua valor de mercado de R$ 4 milhões. A possibilidade de utilizar determinado valor de referência, em lugar do custo histórico de aquisição atualizado, poderá representar uma vantagem relevante na apuração do IBS e da CBS incidentes sobre uma alienação futura.

Entretanto, a conclusão de que esse proprietário necessariamente deveria transferir o imóvel para uma sociedade até o final de 2026 exige uma etapa adicional de análise que frequentemente é ignorada.

É necessário comparar essa hipótese com o tratamento tributário que seria aplicado caso o imóvel permanecesse na pessoa física e somente fosse transferido posteriormente.

A própria legislação contempla a constituição de redutor de ajuste para determinadas aquisições realizadas a partir de 1º de janeiro de 2027. Com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 227/2026, o inciso III do

artigo 258 passou a contemplar imóveis adquiridos de não contribuintes do regime regular do IBS e da CBS a partir daquela data, estabelecendo como referência inicial o valor de aquisição do imóvel, observadas as condições e limitações legais.

Essa disposição possui importância decisiva para a discussão. **O encerramento de 2026 não representa o desaparecimento do redutor de ajuste. Representa a mudança dos critérios pelos quais seu valor poderá ser constituído.**

Isso significa que uma sociedade que venha a adquirir determinado imóvel em 2027 poderá, conforme as características da operação e o enquadramento das partes, constituir redutor de ajuste a partir do valor de aquisição.

Naturalmente, não se pode afirmar que esse redutor será necessariamente equivalente àquele que poderia ser constituído em 31 de dezembro de 2026. Os critérios são diferentes e podem produzir resultados distintos.

Entretanto, também não é juridicamente adequado afirmar que a ausência de integralização até o final de 2026 fará com que o imóvel ingresse na nova sistemática sem qualquer mecanismo de redução da base tributável.

A legislação não autoriza essa conclusão generalizada. Além disso, o artigo 257 disciplina a manutenção do redutor em determinadas alienações realizadas entre contribuintes sujeitos ao regime regular, demonstrando que o mecanismo possui regras próprias de continuidade e extinção.

É necessário, portanto, distinguir a constituição inicial do redutor, sua manutenção em operações posteriores e a possibilidade de formação de novo redutor em determinadas aquisições.

Essas situações não são equivalentes. O contribuinte que possui um imóvel em 2026 pode estar diante de uma oportunidade específica de fixação de seu redutor. Já aquele que venha a adquirir um imóvel em 2027 poderá estar submetido a outro critério legal.

A diferença econômica entre essas alternativas dependerá dos valores envolvidos, da condição tributária dos participantes e das características da operação.

Em consequência, a afirmação de que todos os imóveis devem ser integralizados até dezembro de 2026 transforma uma diferença entre regimes jurídicos em uma suposta obrigação de antecipação patrimonial.

E essa transformação não encontra fundamento suficiente na própria legislação.

A regulamentação e a dificuldade de calcular o benefício econômico

Outro aspecto relevante está na necessidade de distinguir a existência jurídica do redutor de sua efetiva mensuração econômica. O artigo 257, § 8º, da Lei Complementar nº 214/2025 estabelece que a ausência de regulamentação da forma de utilização do redutor de ajuste não impede sua aplicação nos termos da própria lei.

Isso significa que a falta de regulamentação não autoriza concluir que o contribuinte perdeu o direito ao mecanismo legalmente previsto. Entretanto, a existência do direito não elimina as dificuldades práticas relacionadas à sua quantificação.

A legislação utiliza conceitos e procedimentos que exigem identificação precisa, especialmente quando se considera a possibilidade de utilização do valor de referência do imóvel.

Esse valor não deve ser confundido automaticamente com a avaliação particular realizada pelo proprietário, com o valor atribuído ao bem na declaração do Imposto de Renda ou mesmo com o preço que poderia ser obtido em uma negociação imobiliária.

Trata-se de um parâmetro legal próprio, submetido aos critérios de determinação estabelecidos pela nova sistemática tributária. Embora já existam atos regulamentares relacionados ao IBS e à CBS, a implementação operacional do novo sistema ainda exige atenção às normas aplicáveis a cada tributo e aos procedimentos necessários para a determinação dos valores.

A dificuldade, portanto, não está simplesmente em afirmar que inexiste regulamentação. Está em reconhecer que a regulamentação existente e os critérios legais ainda precisam ser considerados em conjunto com informações concretas sobre cada imóvel e cada operação.

Essa observação possui consequências importantes.

Se determinado proprietário pretende integralizar um imóvel exclusivamente para aproveitar um suposto benefício tributário futuro, seria necessário demonstrar, antes da transferência, qual seria o redutor aplicável, qual seria a base tributável na futura alienação e qual seria a diferença em relação à alternativa de manter o imóvel na pessoa física.

Também seria necessário estimar a tributação incidente na transferência para a sociedade e na posterior venda.

Sem essas informações, o benefício poderá existir juridicamente, mas sua vantagem econômica permanecerá incerta.

É perfeitamente possível que determinado imóvel possua um redutor potencialmente elevado e, ainda assim, sua transferência antecipada não seja economicamente conveniente.

Isso ocorrerá sempre que os custos da operação, somados aos efeitos tributários posteriores, superarem a vantagem produzida pelo redutor. Em outras palavras, **não basta identificar um benefício tributário isolado. É necessário demonstrar que ele produz uma economia líquida dentro da operação patrimonial considerada em sua totalidade.**

Essa exigência deveria constituir o ponto de partida de qualquer recomendação de integralização imobiliária.

Entretanto, quando o planejamento passa a ser orientado por um prazo aparentemente inadiável, existe o risco de inverter essa lógica: primeiro realiza-se a transferência e somente depois se procura demonstrar que ela era economicamente vantajosa.

No planejamento patrimonial, a ordem deve ser exatamente a contrária.

A integralização pode produzir custos imediatos que superam o benefício tributário futuro

A integralização de imóveis ao capital social de uma pessoa jurídica constitui uma operação juridicamente distinta da simples manutenção desses bens no patrimônio de seu proprietário.

O artigo 23 da Lei nº 9.249/1995 permite que pessoas físicas transfiram bens e direitos a pessoas jurídicas, a título de integralização de capital, pelo valor constante da respectiva declaração de bens ou pelo valor de mercado.

A escolha possui consequências tributárias relevantes.

Quando a transferência ocorre pelo valor constante da declaração, observadas as condições legais, não se apura, em regra, ganho de capital naquele momento. Entretanto, se a transferência for realizada por valor superior ao custo fiscal do bem, a diferença positiva poderá estar sujeita à tributação do ganho de capital na pessoa física.

Percebe-se, portanto, que a própria definição do valor atribuído ao imóvel pode modificar substancialmente o custo da operação.

Essa circunstância torna-se especialmente importante quando o proprietário possui imóveis adquiridos há muitos anos, registrados por valores significativamente inferiores aos atuais valores de mercado.

Imagine uma família que possua determinado imóvel declarado por R$ 1 milhão, embora seu valor de mercado seja de R$ 4 milhões. A integralização

pelo valor declarado poderá evitar a apuração imediata de ganho de capital na pessoa física, mas não significa que todos os demais efeitos tributários da transferência estarão automaticamente afastados.

É necessário considerar, especialmente, a incidência do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). A Constituição Federal, em seu artigo 156, § 2º, inciso I, estabelece imunidade para a transmissão de bens incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital.

Entretanto, a aplicação dessa imunidade tem sido objeto de controvérsias, especialmente quanto à extensão do valor protegido e aos critérios utilizados pelas administrações municipais para examinar as operações.

No julgamento do Tema 796 da repercussão geral, o Supremo Tribunal Federal estabeleceu que a imunidade não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado.

O precedente, contudo, não deve ser interpretado como autorização irrestrita para que os municípios tributem toda diferença existente entre o valor de mercado do imóvel e o valor pelo qual o contribuinte realizou a integralização.

Essa distinção já foi objeto de análise específica em nosso artigo *A Imunidade do ITBI e a Interpretação Equivocada das Prefeituras à Luz do Tema 796 do STF*.

O ponto relevante para a presente discussão é que a existência de imunidade constitucional não significa ausência de controvérsia administrativa ou de custos relacionados à transferência.

Dependendo da interpretação adotada pelo município, o contribuinte poderá enfrentar exigências tributárias que considere indevidas, necessidade de impugnação administrativa ou mesmo judicialização para obter o reconhecimento da imunidade.

Além disso, a integralização envolve atos societários, procedimentos registrais, regularização documental e eventuais despesas necessárias à transferência da titularidade imobiliária.

Em determinadas situações, também poderão existir pendências nas matrículas, divergências cadastrais ou outras circunstâncias que exijam providências anteriores à conclusão da operação.

Todos esses elementos possuem repercussão econômica.

Consequentemente, a família que pretende antecipar a integralização para aproveitar um benefício futuro precisa comparar duas realidades diferentes.

De um lado, existe a expectativa de redução da tributação sobre uma alienação que poderá ocorrer posteriormente. De outro, existem custos presentes, que

podem precisar ser suportados independentemente de o imóvel vir a ser vendido.

Essa diferença temporal é particularmente relevante.

Uma despesa realizada hoje representa uma saída efetiva de recursos. Já a economia tributária projetada para uma alienação futura depende de acontecimentos que ainda não se concretizaram.

Se o imóvel permanecer no patrimônio familiar por décadas, o benefício esperado poderá demorar muito para produzir qualquer resultado econômico. Se a alienação sequer ocorrer, a vantagem projetada poderá não se materializar.

Por isso, a conveniência da integralização não pode ser demonstrada apenas pela comparação entre dois valores hipotéticos de redutor.

O cálculo juridicamente adequado deve considerar o custo integral da operação, a tributação futura e o momento em que cada consequência econômica efetivamente ocorrerá.

Sem essa comparação, a antecipação poderá representar justamente o contrário daquilo que se pretende alcançar: uma decisão que aumenta os custos patrimoniais da família sob a justificativa de produzir economia tributária.

O julgamento do Tema 1.348 do STF modifica significativamente a discussão sobre o ITBI

Existe ainda outro elemento que precisa ser considerado quando se discute a conveniência de antecipar integralizações imobiliárias: o julgamento do Tema 1.348 da repercussão geral pelo Supremo Tribunal Federal.

Durante muitos anos, uma das principais controvérsias relacionadas à integralização de imóveis envolveu a aplicação da imunidade do ITBI às sociedades que desenvolvem atividades imobiliárias.

A discussão decorria da interpretação do artigo 156, § 2º, inciso I, da Constituição Federal, especialmente quanto à possibilidade de condicionar a imunidade à ausência de atividade preponderante de compra e venda, locação ou arrendamento mercantil de imóveis.

Essa questão possuía evidente importância para as Holdings Familiares.

Afinal, muitas sociedades patrimoniais são constituídas justamente para concentrar imóveis destinados à locação ou, eventualmente, à alienação.

A interpretação segundo a qual a atividade imobiliária afastaria a imunidade poderia comprometer economicamente diversas estruturas, obrigando os

contribuintes a discutir administrativamente ou judicialmente o direito à não incidência do imposto.

Entretanto, o Supremo Tribunal Federal concluiu o julgamento do Tema 1.348 em outubro de 2026, reconhecendo, por maioria, que a imunidade do ITBI na integralização de capital independe da atividade preponderante exercida pela sociedade.

No julgamento do Recurso Extraordinário nº 1.495.108, o Tribunal fixou entendimento no sentido de que a imunidade é incondicionada quanto à atividade imobiliária, ressalvadas situações de simulação ou fraude à lei.

A decisão preservou, contudo, a limitação relacionada ao valor do capital social a ser integralizado, conforme o entendimento estabelecido no Tema 796.

Essa distinção é fundamental. O Tema 1.348 não eliminou todas as controvérsias relacionadas ao ITBI, tampouco estabeleceu imunidade irrestrita para qualquer transferência de imóveis a pessoas jurídicas.

O que o Supremo reconheceu foi que a atividade preponderantemente imobiliária, isoladamente considerada, não constitui fundamento suficiente para afastar a imunidade na realização do capital social.

O julgamento possui consequências relevantes para o planejamento patrimonial. Uma sociedade constituída para explorar economicamente imóveis, inclusive mediante compra e venda ou locação, não poderá ter a imunidade afastada exclusivamente em razão dessa atividade, observados os demais limites constitucionais e legais.

Isso amplia a segurança jurídica das estruturas patrimoniais que possuem efetiva atividade imobiliária. Entretanto, existe um aspecto especialmente importante para a discussão desenvolvida neste artigo.

Essa circunstância reforça a necessidade de separar duas discussões que frequentemente são apresentadas como se fossem uma única questão. Uma delas envolve a constituição do redutor de ajuste previsto na legislação do IBS e da CBS. A outra envolve a imunidade constitucional do ITBI aplicável à integralização de capital.

São institutos distintos, com fundamentos jurídicos e consequências próprias. A eventual conveniência de antecipar uma integralização para aproveitar determinado critério de constituição do redutor não significa ter a imunidade do ITBI.

Ainda sobre o tema, importante ressaltar que o resultado do julgamento foi divulgado pelo STF em outubro de 2026, com publicação da ata. A análise de eventuais desdobramentos processuais e da publicação do inteiro teor do acórdão deve ser acompanhada separadamente, sem confundir a conclusão do

julgamento com o encerramento de todas as discussões possíveis sobre sua aplicação.

A economia no IBS e na CBS não significa economia na tributação total da venda

Outro equívoco recorrente consiste em analisar o redutor de ajuste como se ele fosse suficiente para determinar a melhor forma de tributação de uma futura alienação imobiliária.

O redutor possui finalidade específica: reduzir a base de cálculo do IBS e da CBS em determinadas operações sujeitas ao regime regular. Ele não representa, por si só, uma redução do Imposto de Renda incidente sobre o ganho de capital, tampouco afasta automaticamente o IRPJ e a CSLL devidos pela sociedade.

Essa distinção pode modificar completamente a conclusão econômica de determinado planejamento. Imagine que uma pessoa física possua um imóvel adquirido por R$ 1 milhão e que pretenda vendê-lo futuramente por R$ 4 milhões.

Se a alienação for realizada diretamente pela pessoa física, será necessário examinar a tributação do ganho de capital, considerando o custo de aquisição, eventuais ajustes legalmente admitidos, isenções aplicáveis e as alíquotas correspondentes.

Além disso, será necessário verificar se a operação sujeita aquela pessoa física ao regime regular do IBS e da CBS, conforme os critérios estabelecidos pela legislação.

A Lei Complementar nº 214/2025 não transformou toda pessoa física que vende um imóvel em contribuinte automático desses novos tributos. O artigo 251 estabelece condições específicas para o enquadramento das operações imobiliárias realizadas por pessoas físicas.

Portanto, em determinadas situações, uma alienação isolada poderá permanecer fora do campo de incidência do IBS e da CBS. Essa circunstância é decisiva.

Se a pessoa física não estiver sujeita a esses tributos na operação considerada, o redutor de ajuste não representará, para ela, uma vantagem econômica necessária à realização da venda.

A situação poderá ser diferente caso o mesmo imóvel seja transferido para uma sociedade e posteriormente alienado por essa pessoa jurídica. Nesse cenário, será necessário examinar o regime tributário da empresa, a natureza da receita

produzida pela alienação, a incidência dos tributos sobre o resultado e a aplicação das regras do IBS e da CBS.

O redutor poderá diminuir a base de cálculo dos novos tributos sobre o consumo, mas isso não significa que a tributação total da venda será necessariamente inferior àquela que ocorreria na pessoa física.

Uma operação poderá apresentar redução de IBS e CBS e, simultaneamente, produzir consequências menos favoráveis na tributação da renda.

Da mesma forma, uma sociedade poderá apresentar tratamento tributário mais eficiente para determinada atividade imobiliária, especialmente quando a alienação integra sua atividade econômica habitual.

O ponto central é que nenhuma dessas conclusões pode ser estabelecida exclusivamente a partir do valor do redutor. É indispensável examinar a operação em sua totalidade.

A escolha entre manter um imóvel na pessoa física ou transferi-lo para uma sociedade envolve regimes jurídicos diferentes. A simples constatação de que uma dessas alternativas possui determinado benefício não demonstra que ela seja economicamente superior.

O que deve ser comparado é a carga tributária total efetivamente aplicável a cada cenário, acrescida dos custos necessários à implementação da estrutura.

Por isso, a recomendação de integralizar imóveis antes de dezembro de 2026, fundada exclusivamente na expectativa de aproveitamento do redutor de ajuste, desconsidera uma das premissas mais importantes do planejamento tributário.

A economia de um tributo não pode ser confundida com a economia da operação.

A decisão de integralizar um imóvel precisa considerar o planejamento patrimonial da família

Até este momento, a discussão esteve concentrada nas consequências tributárias da integralização. Entretanto, existe um aspecto ainda mais importante que não pode ser ignorado.

Uma Holding Familiar não deve ser constituída exclusivamente para aproveitar determinado benefício tributário. Sua utilização precisa estar relacionada a objetivos patrimoniais concretos, que podem envolver organização da titularidade dos bens, administração, governança, sucessão, continuidade das atividades econômicas e definição de regras para a participação dos membros da família.

A integralização de um imóvel modifica sua titularidade jurídica.

O bem deixa de pertencer diretamente à pessoa física e passa a integrar o patrimônio da sociedade, enquanto o sócio passa a possuir participação societária correspondente à estrutura adotada.

Essa alteração não constitui mera formalidade. A partir dela, a administração do imóvel, a destinação de suas receitas, a possibilidade de alienação e as decisões relacionadas ao patrimônio passam a observar também as regras societárias aplicáveis.

Imagine uma família que possua diversos imóveis destinados à locação, mas ainda não tenha definido quais membros participarão da administração, como ocorrerá a distribuição dos resultados ou quais serão as regras de sucessão das participações societárias.

Antecipar a transferência desses imóveis exclusivamente para aproveitar um marco tributário poderá significar constituir uma estrutura patrimonial antes de estabelecer as regras necessárias ao seu funcionamento.

Posteriormente, a família poderá descobrir que a composição societária não corresponde aos seus objetivos, que determinados imóveis deveriam permanecer fora da sociedade ou que a organização inicialmente adotada não permite implementar adequadamente o planejamento sucessório pretendido.

A correção dessas escolhas poderá exigir novos atos societários, reorganizações patrimoniais e operações sujeitas a consequências tributárias próprias.

Em outras palavras, a tentativa de evitar um custo futuro poderá criar a necessidade de realizar novas operações patrimoniais que não existiriam caso o planejamento tivesse sido desenvolvido adequadamente desde o início.

Essa situação revela uma contradição importante. O planejamento patrimonial busca justamente antecipar decisões para reduzir incertezas, organizar relações jurídicas e evitar conflitos futuros.

Entretanto, quando sua implementação passa a ser determinada exclusivamente pela urgência de aproveitar determinado benefício tributário, corre-se o risco de substituir o planejamento pela precipitação.

Isso não significa que a família deva permanecer indefinidamente sem organizar seu patrimônio. Ao contrário, a necessidade de planejamento continua existindo independentemente da Reforma Tributária.

O que se questiona é a utilização de um prazo fiscal como fundamento suficiente para antecipar uma transferência patrimonial que ainda não foi adequadamente estudada.

Se determinada família já possui uma estrutura societária definida, conhece os custos da integralização, compreende as consequências tributárias e identificou vantagem concreta na antecipação, poderá existir justificativa para concluir a operação ainda em 2026.

A situação é completamente diferente quando a família sequer definiu os objetivos da estrutura e pretende transferir os imóveis apenas porque recebeu a informação de que um benefício desaparecerá ao final do ano.

No primeiro caso, a data poderá influenciar a execução de um planejamento previamente concebido. No segundo, a data estará substituindo o próprio planejamento.

E essa inversão representa um risco que não deve ser ignorado, pois **a antecipação pode ser adequada, mas precisa ser demonstrada.** A crítica à corrida para integralizar imóveis até dezembro de 2026 não significa negar a existência de oportunidades tributárias decorrentes da Reforma.

O redutor de ajuste constitui mecanismo legal relevante e poderá produzir vantagens econômicas em determinadas operações. Especialmente nos casos de imóveis adquiridos há muitos anos, com custo histórico reduzido e valorização expressiva, a possibilidade de utilização do valor de referência poderá merecer análise cuidadosa.

Da mesma forma, famílias que já possuem planejamento patrimonial estruturado e pretendem realizar alienações futuras por meio de sociedades imobiliárias poderão identificar vantagens concretas na antecipação.

Entretanto, essas possibilidades não autorizam transformar uma análise individual em uma recomendação universal. A existência de determinado benefício depende do enquadramento jurídico do contribuinte, das características do imóvel, da natureza da operação futura e dos critérios legais aplicáveis à determinação do redutor.

Sua conveniência econômica depende de fatores adicionais.

É necessário considerar o custo da transferência, a eventual tributação do ganho de capital, a aplicação da imunidade do ITBI, as despesas registrais e societárias e a tributação da futura alienação.

Também devem ser consideradas as alternativas disponíveis caso a integralização seja realizada após 2026, especialmente diante da previsão legal de constituição de redutor de ajuste para determinadas aquisições realizadas a partir de 2027.

A comparação entre essas possibilidades poderá demonstrar que a antecipação é vantajosa.

Mas também poderá demonstrar que a diferença tributária é pequena, inexistente ou insuficiente para compensar os custos imediatos.

Em determinadas situações, poderá ser mais adequado manter o imóvel na pessoa física até que exista maior definição sobre sua destinação.

Em outras, poderá fazer sentido transferi-lo para uma sociedade patrimonial independentemente da existência do redutor. Também haverá situações em que a constituição da estrutura societária será recomendável por razões sucessórias ou de governança, ainda que a operação não produza economia tributária imediata.

O que não parece juridicamente adequado é presumir que a integralização antecipada constitui necessariamente a melhor alternativa.

A decisão precisa resultar de uma comparação entre cenários concretos. E, principalmente, precisa considerar que o patrimônio não existe apenas para produzir resultados tributários.

Ele possui funções econômicas, familiares e sucessórias que não podem ser subordinadas exclusivamente à tentativa de aproveitar uma regra de transição.

Conclusão

A Reforma Tributária introduziu mudanças relevantes na tributação das operações imobiliárias e estabeleceu mecanismos que poderão influenciar significativamente o planejamento patrimonial das famílias brasileiras.

Entre esses mecanismos, o redutor de ajuste previsto nos artigos 257 e 258 da Lei Complementar nº 214/2025 merece atenção especial, sobretudo diante dos critérios aplicáveis aos imóveis existentes no patrimônio dos contribuintes em 31 de dezembro de 2026.

Entretanto, reconhecer a importância desse marco temporal não significa concluir que todos os proprietários devam integralizar seus imóveis em sociedades antes do encerramento do ano.

A legislação contempla hipóteses de constituição do redutor para determinadas aquisições realizadas a partir de 2027. O encerramento de 2026, portanto, não representa o desaparecimento absoluto desse mecanismo, mas a alteração dos critérios aplicáveis à sua determinação.

Além disso, o benefício econômico decorrente do redutor não pode ser analisado isoladamente. A integralização poderá envolver custos tributários e registrais, controvérsias relacionadas ao ITBI e consequências futuras sobre a tributação da renda e das operações imobiliárias.

O julgamento do Tema 1.348 pelo Supremo Tribunal Federal também representa elemento importante nesse cenário, ao reconhecer que a imunidade constitucional do ITBI na realização do capital social independe da atividade preponderantemente imobiliária da sociedade, preservados os limites e ressalvas estabelecidos pelo Tribunal, mas ainda não temos a aplicação prática desse tema, bem como esse não afastou o tema 796 do mesmo STF.

Da mesma forma, a possibilidade de manutenção de determinado imóvel na pessoa física precisa ser examinada considerando a tributação efetivamente aplicável à sua futura alienação. Nem toda venda realizada por pessoa física estará sujeita ao IBS e à CBS, circunstância que poderá modificar substancialmente a comparação econômica entre as alternativas.

Portanto, não parece adequado recomendar a antecipação generalizada das integralizações imobiliárias exclusivamente em razão do encerramento do exercício de 2026.

Em determinadas situações, a antecipação poderá representar uma oportunidade legítima e economicamente vantajosa. Em outras, poderá produzir custos imediatos superiores aos benefícios futuros, especialmente quando realizada sem análise completa das consequências jurídicas e tributárias da operação.

O verdadeiro problema não está em integralizar imóveis antes de dezembro de 2026. Está em fazê-lo sem demonstrar que essa antecipação atende aos interesses concretos do proprietário e de sua família.

A existência de uma oportunidade tributária não dispensa o planejamento. Ao contrário, torna sua realização ainda mais necessária. **Afinal, uma decisão patrimonial não deve ser considerada vantajosa simplesmente porque foi tomada antes de determinado prazo. Ela precisa ser juridicamente adequada, economicamente justificável e coerente com os objetivos da família.**

Porque, no planejamento patrimonial, a urgência de aproveitar uma oportunidade não pode ser maior do que a responsabilidade de tomar a decisão correta.