

COMPARATIVO ENTRE ESTRUTURAS: ESTUDO DE CASO

Premissas: Patrimônio Imobiliário de R\$ 25.000.000 | Receita de Aluguel estimada de R\$ 150.000/mês (Yield de ~0,6% a.m.).

Estrutura	Carga Média	Imposto/Mês	Liquido/Mês	Impacto
Pessoa Física <i>(Carnê-Leão a 27,5%)</i>	27,15% (IR a 27,5% - dedução)	R\$40.725	R\$109.275	Perde quase R\$ 41 mil/mês (R\$ 488 mil/ano).
 Holding Patrimonial (2026) <i>(Lucro Presumido)</i>	13,73% (IRPJ/CSLL + PIS/COFINS)	R\$20.595	R\$129.405	Cenário atual. Perde aprox. R\$ 20,5 mil/mês (R\$ 247 mil/ano).
 Holding Patrimonial (Pós-Reforma - 2027) <i>(IBS/CBS na locação PJ)</i>	31,28% (IRPJ/CSLL + IBS/CBS a ~21,2%)	R\$46.920	R\$103.080	Perda drástica de R\$ 46.920/mês (R\$ 563 mil/ano) se ficar na Holding. Fica pior que a PF.
FII Exclusivo <i>(Tributado a 20% no dividendo)</i>	20% (20% retido na fonte)	R\$30.000	R\$120.000	Recupera R\$ 16.920/mês comparado à Holding de 2027. Estanca a perda da reforma.
FII de Mercado (Pulverizado) <i>(+100 cotistas, regras da Lei 14.754)</i>	0% (Isento de IR na fonte)	ZERO	R\$150.000	Retenção total. Ganho extra de R\$ 46.920 mensais frente ao cenário da Holding em 2027.