



## Opinião: Tributação de ganho de capital na alienação de imóvel rural

A Lei 9.393/96, que trata do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), prevê regra específica para apuração do ganho de capital na alienação de imóveis rurais. Por força de seu artigo 19, deverá ser oferecida à tributação do Imposto de Renda a diferença obtida entre o custo de aquisição e valor de venda da terra nua (VTN), ambos declarados no Documento de Informação e Apuração do ITR (Diat).

Assim, não só para fins de incidência do ITR, mas também para viabilizar o cálculo do ganho de capital tributável, o contribuinte tem a obrigação legal de declarar, anualmente, o VTN de seu imóvel rural, no prazo a ser fixado pela Receita Federal, de acordo com o valor de mercado de terras apurado em 1º de janeiro do ano de entrega do Diat.

Sobre esse tema, em março foi publicada a Solução de Consulta 118 – Cosit, com o objetivo de esclarecer, a partir de um questionamento formulado por pessoa jurídica, qual a forma de apuração do ganho de capital caso a alienação seja realizada em momento anterior ao período de apresentação do Diat, que, no caso concreto da consulta formulada, deveria ocorrer entre os meses de agosto e setembro.

Nesse contexto, questionou a consulente (i) se o VTN declarado no último ano poderia ser utilizado como valor de alienação do ano da venda; (ii) em caso negativo, se o cálculo do IR sobre o ganho de capital poderia ser postergado até a data da entrega do Diat; (iii) ou, ainda, se seria possível adiantar a apresentação da declaração antes do prazo estabelecido pela Receita.

Segundo o Fisco, não sendo possível aplicar o regime próprio para apuração do ganho de capital na alienação de imóveis rurais, a tributação se dará no âmbito da regra geral. Isto é, deverão ser considerados os valores efetivamente praticados na operação, constantes dos documentos negociais. Ainda, destacou que “tal entendimento encontra-se na Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001, que, embora seja um ato direcionado às pessoas físicas, pode ser estendido às pessoas jurídicas com as devidas adaptações (...)”.

Diante disso, concluiu a solução de consulta que o ordenamento jurídico contempla duas modalidades de aferição do ganho de capital em operações envolvendo imóveis rurais, as quais podem ser assim sintetizadas:

- a) no caso de o contribuinte adquirir e vender o imóvel após a entrega do Diat, o ganho de capital será apurado pela diferença entre os valores da terra nua (VTN) declarados nos anos da aquisição e da venda;
- b) se a propriedade rural for adquirida antes da apresentação do Diat e alienada, no mesmo ano, após a sua entrega, não haverá ganho de capital, por se tratar de VTN de mesmo valor;
- c) por sua vez, o imóvel rural adquirido e vendido antes da entrega do Diat correspondente ao ano de aquisição ou de alienação, ou ambos, deverão ser considerados os preços reais praticados na operação, que constarem nos instrumentos negociais.

Por outro lado, há quem defenda a ilegalidade da instrução normativa utilizada na solução de consulta



---

em análise, por extrapolar o conteúdo da Lei 9.393/96. Contudo, as decisões mais recentes do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (Carf), órgão responsável pelo julgamento administrativo de matérias fiscais, é no sentido de que o ato infralegal é compatível com a legislação em apreço.

Importante ressaltar, por fim, que, embora exista um regime diferenciado e mais benéfico para a tributação do ganho de capital decorrente da venda de imóveis rurais, o VTN declarado deverá retratar fielmente o valor de mercado, sob pena de a autoridade fiscal desconsiderar as informações prestadas pelo contribuinte, o que poderá refletir, inclusive, no montante devido a título de ITR, já que este imposto também é calculado sobre o valor da terra nua.

**Date Created**

05/05/2019