

Mota e Ávila: Propriedade rural herdada e ganho de capital

Uma questão corriqueira no mundo rural — as propriedades rurais herdadas e suas consequências tributárias — foi debatida em recente solução de consulta (27 — Cosit, publicação em 10.08.2022). A Receita Federal esclareceu que o ganho de capital oriundo da venda de imóvel rural herdado deve ser aferido com base no seu valor na data de abertura da sucessão e na sua venda.

Ministério da Agricultura



Ministério da Agricultura

Apesar da aparente simplicidade, a dúvida levada ao Fisco possui contornos de interesse de profissionais do direito e proprietários rurais.

No caso analisado, o interessado na consulta sucedeu parcela do imóvel rural, que permaneceu em condomínio e copropriedade com outros sucessores por longo período, situação bastante usual no Brasil.

Após dez anos, o interessado ajuizou ação de extinção de condomínio, culminando com a divisão do imóvel rural em áreas menores e, assim, a abertura de matrículas específicas para cada área após divisão, tendo o interessado permanecido com a propriedade de dois imóveis não contíguos e no mesmo ano, vendido os bens a terceiros.

O interessado aventou ao Fisco que a abertura de novas matrículas dos imóveis após divisão induziria ato de aquisição da propriedade e, assim, tendo tais bens sido vendidos no mesmo ano, não haveria ganho de capital e imposto de renda apurável, mediante aplicação de normas em Instruções Normativas, por exemplo, a regra no artigo 10, inciso II, da Instrução Normativa SRF nº 84/2001, *in verbis*:

"Artigo 10. (...) §1º No caso de o contribuinte adquirir: II – o imóvel rural antes da entrega do Diat e aliená-lo, no mesmo ano, após sua entrega, não ocorre ganho de capital, por se tratar de VTN de aquisição e de alienação de mesmo valor".

A tese suscitada pelo interessado se mostrava plausível, na medida em que a existência de registro imobiliário no sistema de matrículas para o imóvel é condição essencial à gravação de qualquer ato, por exemplo, o de propriedade. Ainda, observou-se a existência de precedente do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais — Carf (Acórdão nº 2201-004.106 da 2ª Câmara/ 1ª Turma Ordinária) que corroboraria a tese aventada pelo interessado, que concluiu que *"a data de extinção do condomínio deve ser considerada como data de aquisição da parcela de propriedade que é incorporada ao patrimônio de cada um dos condôminos"*.

Nesse cenário, coube inicialmente ao Fisco promover estudo da legislação para apurar o momento em que legalmente foi adquirida a propriedade pelo interessado, tendo sido observado que 1) a ação de extinção de condomínio somente pode ser proposta pelo proprietário (artigo 569 do CPC) e que 2) a sucessão ocorre automaticamente no momento do óbito, transmitindo-se a herança, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários (artigo 1.784 do CC).

Isto é, o procedimento de extinção de condomínio não induz aquisição ou causa constitutiva da propriedade, a qual é transferida ao herdeiro de imediato, após o falecimento do autor da herança.

Coube também ao Fisco analisar e traçar diferenciação entre o citado precedente oriundo do Carf e o caso do interessado, tendo sido consignado que nesse primeiro, o condomínio que fora dissolvido se constituía por dois imóveis, ambos, de copropriedade dos mesmos dois indivíduos. Com a dissolução desse condomínio, cada indivíduo se tornou proprietário exclusivo de um imóvel, de modo que houve transferência de propriedade na proporção de 50%, mutuamente.

Assim, apurou-se que, diferente do caso julgado pelo Carf, a dissolução do condomínio que o interessado compunha não teve reflexos patrimoniais, mas meramente registrais, visto que já era proprietário por sucessão e, por isso, era legitimado para propor a ação de extinção, tendo o Fisco fixado que *"deve ser apurado ganho de capital na alienação de imóveis rurais fruto de divisão condominial, não constitutiva de propriedade, cujo quinhão foi adquirido em partes em decorrência de sucessões causa mortis ocorridas anteriormente ao ano da alienação"*, sendo possível a eventual apuração de imposto de renda.

A solução de consulta traz luz a uma questão tributária que deve ser atendida por sucessores de propriedades rurais Brasil a fora e que se soma a outras tantas situações corriqueiramente observadas que causam prejuízos ou findam por dificultar o completo gozo do direito à propriedade, com a sucessão de fato de imóveis rurais, em alguns casos por diversas vezes, sem a promoção dos competentes registros imobiliários, demarcação, divisão, dissolução de condomínios, somente para citar algumas. Enfim, a certeza que se extrai é a sede do Fisco em cobrar tributos.

Date Created

15/09/2022