

Fernanda Arantes: Ganho de capital na alienação de imóvel rural

A procura por planejamento patrimonial sucessório na atividade rural tem sido uma realidade que vem crescendo.

Ministério da Agricultura



Ministério da Agricultura

Com a preparação cada vez maior do produtor rural, dentro e fora da porteira, muitas famílias começam a se estruturar na transmissão da propriedade e da atividade rural, de forma planejada e organizada. Para tanto, além da estrutura familiar é importante levar em consideração o objeto da atividade e sua finalidade, em análise conjunta com a tributação.

Para chamar a atenção sobre esse assunto, cabe trazer aspectos relevantes sobre a apuração do ganho de capital na alienação de imóvel rural e suas implicações para as pessoas físicas e jurídicas, optantes pelo lucro real e presumido.

Na alienação de imóvel rural é cediço que caberá a incidência do imposto de renda sobre o ganho de capital, nos termos dos artigos 153, II da CF, 43 do CTN e artigo 19 da Lei 9.393/96, dentre outros.

Para o cálculo do ganho de capital, além da complexidade existente considerando o momento da aquisição e alienação, e as controvérsias trazidas pela IN nº 84/2001, também se verificam alterações importantes pela forma de constituição entre sociedades do lucro real ou presumido, que também se diferenciam das pessoas físicas.

Para pessoas físicas a apuração do ganho de capital para imóveis adquiridos e alienados a partir de 1/1/1997 será a diferença positiva entre o valor da terra nua, e para imóveis adquiridos anteriormente a 1/1/1997, será considerado o custo de aquisição o valor da escritura, para imóveis adquiridos até 31/12/1995 o custo de aquisição poderá ser corrigido até essa data, com base no valor da Ufir de 1/1/1996.

Essa regra também deve ser aplicada para as pessoas jurídicas optantes pelo lucro presumido, entretanto, para a Receita Federal, tal regra só poderá ser aplicada quando a pessoa jurídica não tiver como objeto social a compra e venda de imóvel e que o imóvel não esteja imputado em estoque do ativo circulante



em balanço contábil, caso contrário, deverá presumir como base de cálculo do imposto de renda na alienação de imóvel rural, 8% sobre a receita bruta e 12% sobre a receita bruta para apuração da base de cálculo da CSLL, nos termos da SC Cosit nº 169/2015.

E, para as pessoas jurídicas optantes pelo lucro real, apesar de existir norma específica disciplinando a matéria sobre a apuração do ganho de capital, na alienação de imóvel rural, encartada no artigo 19 da Lei 9393/96 e não haver restrição legislativa e, tampouco, no Regulamento do Imposto de Renda, pela aplicação da apuração com base no referido artigo, a Receita Federal tem uma interpretação restritiva sobre a aplicação dessa regra às pessoas jurídicas optantes pelo lucro real, conforme SC Disit SRRF06 nº 31/2011.

Para as pessoas jurídicas optantes pelo lucro real, determina-se a aplicação do artigo 418 do RIR/99 e considera o fato de não haver a consolidação da regra do artigo 19 da Lei 9393/96 para o lucro real no RIR/19, mas apenas para o lucro presumido e pessoa física, artigos 146 e 596, consecutivamente, no RIR/99, como fundamento para afastar tal aplicação. Além disso, considera o fato do parágrafo único do artigo 19 trazer exceção para as pessoas físicas e optantes do lucro presumido, sem mencionar os optantes pelo lucro real.

Veja-se, portanto, que a regra de apuração do ganho de capital na alienação de imóvel rural, se altera para as pessoas físicas optantes pelo lucro presumido e optantes pelo lucro real, para a Receita Federal.

Apesar da discussão sobre o entendimento da Receita Federal ser extremamente razoável e plausível, o fato é que essa interpretação é suficiente para causar uma autuação ou obrigar uma judicialização para, com a intervenção do Estado Juiz, se conseguir a positivação de uma norma diferente dessa que está sendo aplicada pela Receita Federal, o que pode levar anos, ou não ser de interesse do cliente.

Motivo pelo qual chamamos a atenção para o fato de que a organização societária patrimonial deve levar em conta a finalidade do objeto perquirido, posto que isso terá implicação direta na tributação, sendo o alerta sobre a apuração do ganho de capital na incidência do imposto de renda apenas uma vertente, um corte, para demonstrar a importância do planejamento patrimonial sucessório e sua implicação tributária.

Date Created

03/04/2023