

Imposto de renda na venda de áreas rurais

Ainda que a matéria sobre cálculo e recolhimento de impostos seja atribuída à figura do contador, é bom que o produtor entenda um pouco do modo como funciona o mecanismo de tributação de determinados eventos, sendo de suma importância a venda de propriedades rurais como um desses fatos geradores.

Sabe-se que, em caso de venda de determinada propriedade imóvel a legislação tributária e seus regulamentos preveem a incidência de imposto de renda sobre o lucro auferido com a transação.

Sobre o lucro obtido pelo vendedor, a Receita Federal exigirá imposto à alíquota de 15% (quinze por cento), a título de ganho de capital, a ser apurada entre o valor de venda e o custo de aquisição da “terra nua”, ou seja, sem considerar as benfeitorias do imóvel. A Receita entende que as benfeitorias integram o custo de aquisição do imóvel (diminuindo o imposto a pagar) caso não tenham sido computadas como dedução a título de custo ou despesas na atividade rural do vendedor.

Além disso, para a apuração do ganho de capital é essencial considerar a data de aquisição do imóvel.

Assim, para operações envolvendo propriedades adquiridas anteriormente a 1997, deve-se considerar como valor de aquisição aquele efetivamente constante da escritura pública de compra e venda. Tal valor deve ser corrigido por meio de tabela própria fornecida pela Receita em seu site. O valor de alienação, nesses casos, é o da efetiva transação.

E para os imóveis adquiridos a partir de janeiro de 1997, o cálculo é realizado segundo a apuração do valor da terra nua constante da declaração do Imposto Territorial Rural do ano de aquisição em contraste com aquele apurado no ano da venda.

Destaque-se que a atualização dos valores declarados a título de ITR (Imposto Territorial Rural) é importante para que o recolhimento do valor devido a título de ganho de capital seja apurado corretamente.

Vale ainda lembrar que desde 2006 é possível que os municípios realizem a adesão de convênio junto à Receita Federal para fins de fiscalização e cobrança dos valores devidos a título de ITR. O site da Receita Federal disponibiliza a relação de municípios que já firmaram o referido convênio.

Outro ponto importante diz respeito ao valor constante do ITR que, segundo determina a Lei, será aquele que reflita o valor da terra nua a preço de mercado.

Esse valor, quando declarado no ITR, e incompatível com a realidade do mercado, poderá sofrer retificação (e pagamento da respectiva diferença de imposto) por meio de fiscalização da Receita ou dos municípios quando autorizados por meio do citado convênio com a União.

Entretanto, nem tudo o que a Receita estabelece em seus regulamentos é compatível com o que determina a própria legislação, o que precisa ser corrigido pelo judiciário. Nos casos em que não houve a entrega da Declaração de ITR, por exemplo, a Receita entende que deve ser considerado o valor efetivo da transação. O judiciário, contudo, com base nas determinações da própria Lei, determina que a apuração seja realizada sobre preços de terras, constantes de sistema instituído pela própria Receita Federal, bem como sobre os dados de área total, área tributável e grau de utilização do imóvel.

Ressalte-se que o respeito ao que determina a lei evita surpresas desagradáveis quando de eventual fiscalização por parte da Receita Federal, lembrando que são inúmeras e de diversas fontes as informações que alimentam os sistemas de fiscalização que realizam os respectivos cruzamentos, informando irregularidades e inconsistências, justamente para evitar práticas que levem à pretensão de redução ilegal do imposto devido.

Fábio Lamonica Pereira
Advogado em Direito do Agronegócio
lamonica@lamonica.adv.br

* Publicado na edição n. 59 da Revista AgroDBO