

COMO TRATAR O GANHO DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL RURAL?

ANDRÉ RICARDO PASSOS DE SOUZA*

Este artigo trata de alguns aspectos relacionados à gestão de situações com mais-valia para o produtor rural quanto a outras rendas, como, por exemplo, os ganhos de capital a serem apurados nas operações que envolvam imóveis rurais – inclusive na “pejotização”, na “hibridização” e/ou na integralização das quotas de um Fiagro-Imobiliário.

QUESTÃO DA maior relevância na gestão do que chamamos de processo de governança do produtor rural pessoa física (PF) – seja na sua “pejotização”, na sua “hibridização” ou, até mesmo, no aporte das suas terras em um Fiagro-Imobiliário (ou Fiagro-Terras) – é o tratamento conferido pela legislação vigente ao ganho de capital para fins de Imposto de Renda (IR) quando derivado da mais-valia capturada pelo produtor rural na (re)avaliação do seu imóvel rural. Isso seja por negociação (venda) ou mesmo quando esse produtor decidir pela implementação

de um novo formato para a governança familiar e/ou a gestão dos seus negócios no campo.

Já vimos, aqui neste espaço, as diversas formas de se proceder no caso da adoção de um novo processo de governança no campo, porém ainda não vimos como podemos tratar a questão da eventual (re)avaliação ou atualização dos valores dos imóveis rurais detidos pelo produtor no seu Cadastro de Pessoa Física (CPF) e os seus reflexos na Declaração do Imposto de Renda de Pessoa Física (DIRPF).

Fato é que os imóveis rurais dos produtores estão incluídos na declaração de rendimentos vinculada ao CPF dos produtores rurais pelo valor do custo de aquisição desses imóveis, até porque a lei assim o determina. Desta forma, no caso do aporte desses imóveis rurais na formação de capital de uma pessoa jurídica (PJ) agrícola ou patrimonial, ou, até mesmo, da troca de um imóvel rural pelas quotas de um Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), o produtor pode, segundo a mesma legislação, atualizar o valor da propriedade a valor



SHUTTERSTOCK

de mercado, modificando legalmente o valor da propriedade por ocasião desse aporte (ocasionando um aumento real do valor do bem na contabilidade do produtor rural – a mais-valia).

Partindo, então, desse contexto para demonstrar uma situação que pode ser real, podemos imaginar, por meio de um exercício numérico, um certo produtor rural que possui uma determinada propriedade (considerando apenas a “terra nua”) registrada na sua DIRPF por R\$ 11.000.000,00.

Quando esse produtor aportar essa propriedade em um Fiagro-Terras utilizando o valor da terra nua, o valor do aporte deverá ser feito a valor de mercado, que, conforme o Documento de Informação e Apuração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (Diat) entregue pelo produtor rural do nosso

exemplo, seria de R\$ 20.000.000,00. A Tabela 1 representa a contabilidade desse produtor rural no aporte das terras da sua propriedade para integralização das quotas do Fiagro. Nesse caso, o imposto pago sobre o ganho de capital da reavaliação do imóvel rural seria zero.

Agora, imaginemos que o mesmo produtor rural, antes de aportar as terras em um Fiagro-Terras – conforme Tabela 1 –, resolva integralizar as suas terras em uma empresa agropecuária (CNPJ) cujas quotas ou ações seriam de sua propriedade. Teríamos, então, a situação apresentada na Tabela 2.

Observa-se, na comparação entre as duas Tabelas, que, ao aportar as terras em um Fiagro-Terras a partir de um CNPJ (e não a partir do CPF do produtor), tem-se como efeito imediato a não geração de uma conta de IR a ser saldada pelo produtor

rural no futuro, quando for resgatar as suas terras do Fiagro ou for vender as suas quotas no fundo, no montante do valor referido na linha E da Tabela 1. Isso caso tudo seja feito a valores históricos (custo de aquisição do imóvel rural) conforme declaração de rendimentos do produtor rural contra aportes no Fiagro-Terras e dentro do mesmo ano de entrega do Diat, segundo a norma do art. 19, *caput*, da Lei nº 9.393/96.

Por outro lado, diferentemente da situação em que a terra é aportada diretamente do CPF do produtor rural no Fiagro-Terras; no tratamento fiscal dos rendimentos do Fiagro-Terras que seriam recebidos pela PJ, haveria a incidência de IR de 20% sobre os rendimentos pagos à PJ quotista do fundo. Além disso, em um possível desinvestimento futuro do Fiagro-Terras, haveria a possibilidade de termos a tributação adicional de 20% de IR sobre a valorização da propriedade quando esta retornasse às mãos do produtor rural ou da sua PJ constituída para fins de deter as quotas do Fiagro. Ou seja, isso implicaria novos custos, que precisam ser equalizados na transação.

Desta forma, conforme temos discutido bastante neste espaço, podemos concluir que a legislação guarda muitas possibilidades a serem exploradas pelos produtores rurais atentos a essas questões, o que pode trazer vantagens competitivas significativas na condução de seus negócios, a partir do correto tratamento jurídico-fiscal de suas diferentes rendas, maximizando os rendimentos decorrentes da atividade rural propriamente dita e das reestruturações necessárias ao processo de governança no campo. Muitas vezes, uma mera alteração no passo a passo de uma determinada operação pode resultar em impactos extremamente significativos sobre os custos transacionais de cada uma das alternativas que podem vir a ser adotadas para a estruturação dos negócios do produtor rural e da sua família. ■

TABELA 1 - CÁLCULO DO DIFERIMENTO DO IR SOBRE O GANHO DE CAPITAL DO PRODUTOR RURAL NO APORTE DO IMÓVEL RURAL DIRETAMENTE EM UM FIAGRO

APURAÇÃO DO GANHO/BENEFÍCIO FISCAL DO PRODUTOR	Valor (R\$)
(A) Valor do imóvel aportado no Fiagro (trocado por quotas do fundo, equivalentes à reavaliação da terra)	20.000.000,00
(B) Valor do imóvel na declaração de IR do produtor	11.000.000,00
(C) RESULTADO (A - B)	9.000.000,00
(D) APURAÇÃO DO IR SOBRE O GANHO DE CAPITAL DO PRODUTOR RURAL (C X 17,5%)*	1.575.000,00
(E) IR sobre o ganho de capital na (re)avaliação do imóvel diferido (art. 20-E da Lei nº 14.130/21)	1.575.000,00
(F) RESULTADO (D - E) = IR A PAGAR SOBRE GANHO DE CAPITAL NA (RE)AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL	0 (ZERO)

*Alíquotas progressivas do IR sobre ganho de capital: 15% até R\$ 5 milhões de ganho; 17,5% de R\$ 5 milhões até R\$ 10 milhões; 20% de R\$ 10 milhões até R\$ 30 milhões; e 22,5% acima de R\$ 30 milhões de ganho

TABELA 2 - CÁLCULO DO GANHO DE CAPITAL DO PRODUTOR RURAL NA CONSTITUIÇÃO/APORTE DO IMÓVEL RURAL NO FIAGRO APÓS UMA PEJOTIZAÇÃO

APURAÇÃO DO GANHO DE CAPITAL PARA FINS DE IR NA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL RURAL PARA O FIAGRO	Valor (R\$)
(A) Valor (re)avaliado pelo Diat do imóvel aportado na empresa agropecuária pelo produtor rural	20.000.000,00
(B) Valor do imóvel aportado no Fiagro (trocado por quotas do fundo, equivalentes à reavaliação da terra)	20.000.000,00
(C) RESULTADO (A - B)	0 (ZERO)
(D) IR A PAGAR SOBRE GANHO DE CAPITAL NA (RE)AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL	0 (ZERO)

*Professor da Fundação Getúlio Vargas (FGV) e sócio-fundador do Passos e Sticca Advogados Associados (PSAA)