

Menor imposto na alienação de imóvel rural

LUIZ AUGUSTO GERMANI*

Bem administrar o custo tributário, diante da elevada carga fiscal de nosso país, em qualquer atividade, é fundamental para a sobrevivência do negócio.

No caso da atividade rural, muitos agricultores, para minimizar seu custo tributário, declaram a opção: produtor rural pessoa física no regime de Livro Caixa. Não deixam de ter razão, pois, na maioria dos casos, a tributação é mais adequada quando a atividade está circunscrita ao Imposto de Renda da Pessoa Física.

Entretanto, muitas vezes, quando em outras transações, como as imobiliárias, por exemplo, em que, de forma injustificada, os imóveis rurais não são corrigidos em valor patrimonial, desde 1.992, os proprietários se vêm, ainda, onerados fiscalmente, por falta de utilização de vários mecanismos tributários que podem minimizar o custo da transação. Vamos a eles.

Em primeiro lugar, deve-se estar atento, no momento da venda de um imóvel rural, para se separar a transação em dois valores distintos: um para as benfeitorias e um para a terra nua.

Tal procedimento é fundamental, tendo em vista que, conforme estabelece a Lei 8023/1990, no § 3º de seu Artigo 4º: “na alienação de bens utilizados na produção, o valor da terra nua não constitui receita da atividade agrícola”.

Nesse caso, a tributação obedece ao disposto na Lei 7.713, de 22 de dezembro de 1.988, que estabelece que:

“o imposto incidirá sobre o rendimento bruto, constituído pelos acréscimos patrimoniais não correspondentes aos rendimentos declarados, como o ganho de capital, no resultado da soma dos ganhos auferidos no mês, decorrentes de alienação de bens ou direitos de qualquer natureza, con-

siderando-se como ganho a diferença positiva entre o valor de transmissão do bem ou direito e o respectivo custo de aquisição corrigido monetariamente”.

“na apuração do ganho de capital, serão consideradas as operações que importem em alienação, a qualquer título, de bens ou direitos ou cessão ou promessa de cessão de direitos à sua aquisição, tais como as realizadas por compra e venda, permuta, adjudicação, desapropriação, dação em pagamento, doação, procuração em causa própria, promessa de compra e venda, cessão de direitos ou promessa de cessão de direitos e contratos afins”.

Assim, como o ganho de capital deve ser calculado somente sobre o valor da terra nua, o custo tributário de uma transação imobiliária de compra e venda fica minimizado de forma sensível. Muitas vezes, o valor das benfeitorias incorporadas ao imóvel supera o valor da terra nua.

Em segundo lugar, depois de fixar a base de cálculo do tributo sobre o valor da terra nua (valor total do imóvel menos o valor de benfeitorias, culturas, construções e instalações), há de se estar atento para a aplicação dos redutores sobre o ganho de capital apurado. Conforme o estabelecido na Lei 7.713/88, em seu Artigo 18, a partir do ano de aquisição ou incorporação do bem ao patrimônio do proprietário rural (desde que a aquisição ou incorporação tenha ocorrido até 1º de Janeiro de 1.989), até a data de sua alienação, se obedece à

tabela ao lado

Em terceiro lugar, como recente novidade, há de se aplicar a Medida Provisória 252, a denominada “MP do Bem”, quando da alienação de um imóvel rural, que, em seu Artigo 37, estabelece que:

“para a apuração da base de cálculo do imposto sobre a renda incidente sobre o ganho de capital por ocasião da alienação, a qualquer título, de bens imóveis, realizada por pessoa física residente no País, poderá ser aplicado fator de redução do ganho de capital apurado”, aplicando-se a seguinte fórmula: $FR = 1 / 1,0035^m$, onde “m” corresponde ao número de meses decorridos entre a data de aquisição do imóvel e a de sua alienação.

Na hipótese de imóveis adquiridos até 31 de dezembro de 1995, o fator de redução será aplicado a partir de 1º de janeiro de 1996, sem prejuízo do disposto na Tabela acima.

Portanto, na alienação de seu imóvel rural a qualquer título, o proprietário da área deverá, para não pagar mais tributo do que o devido no ganho de capital, estar atento para tributar somente a terra nua, aplicando os redutores da Tabela acima, e, atualmente, aplicando a fórmula de redução, estabelecida na “MP do Bem”, conforme a data de aquisição do imóvel.

Muitas vezes, os sucessores de um proprietário rural, ao se depararem

como herdeiros num espólio, recebem o bem imóvel em seu patrimônio para, somente depois, promoverem a venda do mesmo. Decisão equivocada: se feita a transmissão imobiliária *causa mortis*, para depois ocorrer a venda, ela será considerada aquisição nova, sujeita a menores redutores. ■

*Advogado e professor de Direito Agrário na FGV

Taxa de redução	
Ano de aquisição ou incorporação	Percentual de redução
Até 1969	100
1970	95%
1971	90%
1972	85%
1973	80%
1974	75%
1975	70%
1976	65%
1977	60%
1978	55%
1979	50%
1980	45%
1981	40%
1982	35%
1983	30%
1984	25%
1985	20%
1986	15%
1987	10%
1988	5%