

TRANSFIRO OU NÃO TRANSFIRO? A PROBLEMÁTICA DO ITBI NA INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS AO PATRIMÔNIO DE PESSOA JURÍDICA

EDUARDO CARVALHO ALMEIDA

ESCOLA SUPERIOR DE AGRICULTURA "LUIZ DE QUEIROZ" - USP

PAULO HENRIQUE BERTUCCI RAMOS

FACULDADE DE ECONOMIA, ADMINISTRAÇÃO E CONTABILIDADE DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO - FEA

TRANSFIRO OU NÃO TRANSFIRO? A PROBLEMÁTICA DO ITBI NA INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS AO PATRIMÔNIO DE PESSOA JURÍDICA

Introdução

Um dos objetivos deste trabalho é disponibilizar aos gestores agropecuários conhecimento jurídico que lhes permitam, por si só, elaborar planos estratégicos contemplando a transmissão de bens imóveis ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, absolutamente seguros das consequências fiscais que a execução desta estratégia poderá ensejar.

Contexto Investigado

Planejamento sucessório e elaboração de planejamento estratégicos ou proposições de (re)organização corporativa que contemplem em si a transmissão de bens imóveis ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, fundada na imunidade do ITBI prevista na Constituição Federal, face a recente decisão do Supremo Tribunal Federal proferida nos autos do Recurso Extraordinário 793.376, segundo o qual, a imunidade em relação ITBI, prevista na CF não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social integralizado.

Diagnóstico da Situação-Problema

Imóvel rural localizado em Miranda-MS, com área de 1.992,1398 hectares, cujo valor escritural na declaração de bens das proprietárias era de R\$2.908.170,20 (dois milhões novecentos e oito mil cento e setenta reais e vinte centavos), ao passo que o valor venal para o mesmo período informado pelo respectivo Município era de R\$5.510.155,66 (cinco milhões quinhentos e dez mil cento e cinquenta e cinco reais e sessenta e seis centavos), e a pretensão das proprietárias era se valer do benefício da imunidade e transferi-lo ao patrimônio de uma pessoa jurídica sem incorrer em obrigação fiscal.

Intervenção Proposta

Revisão dos conceitos da Regra Matriz da Incidência Tributária de acordo com a legislação, doutrina e jurisprudência específica para, na sequência, aplicar esse conhecimento visando identificar os possíveis desdobramentos jurídicos-fiscais que adviriam em duas situações distintas: (i) na incorporação do imóvel ao patrimônio da pessoa jurídica em realização de capital pelo valor escritural; e, (ii) na incorporação do imóvel ao patrimônio da pessoa jurídica em realização de capital pelo valor venal, sendo esta a condição para o deferimento integral da imunidade.

Resultados Obtidos

Considerando que a diferença entre valores escritural e venal é de R\$2.601.985,46 e que a alíquota do ITBI de Miranda-MS é de 2%, temos que na hipótese (i) a pessoa jurídica adquirente pagaria ITBI de R\$52.039,71 ao passo que na hipótese (ii) as alienantes pagariam imposto de renda sobre ganho de capital no valor de R\$412.813,44. Uma das razões para um IR GCap tão alto advém da cultura das gerações anteriores que, no ato registral, subavaliavam propositalmente os imóveis para se pagar menos imposto, com efeito, empurraram o problema para as gerações atuais.

Contribuição Tecnológica-Social

O advento da citada decisão do STF deverá desestimular a transferência de imóveis ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, haja vista ter sido exatamente esta a decisão adotada no caso em tela. Além da mera organização patrimonial, há uma série de outros motivos que justificam esse tipo de transação, mas ainda assim, o estudo detalhado e aprofundado caso-a-caso é indispensável para se evitar surpresas indesejadas e as lições grafadas neste trabalho são suficientes para orientar os gestores de projetos desta natureza sobre como proceder neste sentido.