MARAFON
ADVOGADOS

TaxNews – 15/2026

IRPF - GANHO DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS – DIVERGÊNCIAS

Com a publicação da SC COSIT nº 183/26, que aplicou a regra do VTN x VTN também à **integralização de imóvel rural ao capital de sociedade**, veio à tona uma questão controvertida que estava submersa, aguardando a evolução da jurisprudência.

Desde 2019, porém, com a SC COSIT nº 118, já se sabia que a Receita Federal criara um estranho divisor de águas na tributação do ganho de capital rural:

- imóveis alienados entre janeiro e a entrega da DIAT do ano (em regra, até setembro) apuram **ganho de capital como os imóveis urbanos** (valor de venda menos custo de aquisição); e

- imóveis alienados após a entrega da DIAT e até 31.12 são **tributados pela regra do VTN x VTN** (VTN declarado nas DIATs dos anos de aquisição e de alienação), independentemente do preço negociado.

Essa interpretação **carece de base legal**, sustentando-se apenas na IN SRF nº 84/2001.

Isso porque cria uma situação jurídica inexplicável: de janeiro a setembro de cada ano civil não há DIAT válida (inclusive para fins de ITR), isto é, cria-se um **vácuo temporário só para justificar a tributação pela regra geral,** em prejuízo da regra específica do art. 19 da Lei nº 9.393/1996.

Pior do que isso: essa anomalia é relativamente recente. Quando a DIAT era entregue no início de cada ano, essa tese nunca se levantou. Com o deslocamento do prazo de entrega da DIAT para setembro, abriu-se a brecha para submeter o contribuinte a duas regras paralelas.

Esperava-se que o CARF fosse mais criterioso, mas, para surpresa, recentes julgados do órgão têm confirmado a tese fazendária, isto é, a dicotomia de regras a depender da data de alienação.

Diante desse cenário, abrem-se aos contribuintes duas alternativas:

- dar preferência às **alienações de imóveis rurais após a entrega da DIAT** e até dezembro do mesmo ano, se a regra do VTN x VTN for mais vantajosa; ou

- transferir os imóveis para sociedade, a título de **integralização de capital**, **entre janeiro e a entrega da DIAT**, **pelo valor de custo**, sem incidência de IRPF (conclusão que se extrai da combinação das SCs nº 118/19 e 183/26), caso a constituição da sociedade se preste também ao planejamento sucessório (sem ITBI), e com abertura para doação de quotas com reserva de usufruto, substituindo a parceria rural, e alienar os bens pela empresa entre a entrega da futura DIAT e dezembro.

Por fim, cabe mencionar que alguns TRFs já registram julgados no sentido da ilegalidade dessa interpretação, fazendo prevalecer a regra do VTN x VTN durante todo o ano, inclusive em casos pouco comuns de falta de DIAT. Isso pode ocorrer quando o proprietário não a obteve do vendedor há muitos anos (essa regra existe desde 1997) e a SRFB se recusa a fornecer uma cópia.

Plinio J. Marafon

Giovanna Marafon