



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10840.000519/00-60
Recurso nº. : 126.896
Matéria : IRPF – Ex(s): 1996
Recorrente : ROBERTO MAESTRELLO
Recorrida : DRJ em RIBEIRÃO PRETO - SP
Sessão de : 21 de fevereiro de 2002
Acórdão nº. : 104-18.603

IRPF - GANHO DE CAPITAL - ALIENAÇÃO DE IMÓVEL RURAL - VALOR DE ALIENAÇÃO - Para efeitos de apuração de eventual ganho de capital, o valor de imóvel rural alienado com benfeitorias é o valor da terra nua, constante de escritura pública de sua alienação.

IRPF - IMÓVEL RURAL – ALIENAÇÃO – BENFEITORIAS - Benfeitorias existentes quando da aquisição de imóvel rural ou constituídas após esta, quando da alienação daquele não integram o valor de alienação, para efeitos de apuração de eventual ganho de capital, sendo objeto de tributação no contexto de receitas da atividade rural no ano calendário da alienação imobiliária.

Recurso parcialmente provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por ROBERTO MAESTRELLO.

ACORDAM os Membros da Quarta Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, DAR provimento PARCIAL ao recurso, para excluir do ganho de capital os valores das benfeitorias consignadas nas escrituras, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.


LEILA MARIA SCHERRER LEITÃO
PRESIDENTE


ROBERTO WILLIAM GONÇALVES
RELATOR



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10840.000519/00-60
Acórdão nº. : 104-18.603

FORMALIZADO EM: 10 JUN 2002

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros NELSON MALLMANN, MARIA CLÉLIA PEREIRA DE ANDRADE, JOSÉ PEREIRA DO NASCIMENTO, ALBERTO ZOUVI (Suplente convocado), JOÃO LUÍS DE SOUZA PEREIRA e REMIS ALMEIDA ESTOL.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10840.000519/00-60
Acórdão nº. : 104-18.603
Recurso nº. : 126.896
Recorrente : ROBERTO MAESTRELLO

RELATÓRIO

Irresignado com a decisão do Delegado da Receita Federal de Julgamento em Ribeirão Preto, SP, que considerou procedente a exação de fls. 02, o contribuinte em epígrafe, nos autos identificado, recorre a este Colegiado.

Trata-se de lançamento de ofício do imposto de renda de pessoa física, amparado, segundo a fiscalização em omissão de ganhos de capital em alienações de bens/direitos. O contribuinte havia alienado imóveis rurais, mediante Escrituras de Confissão de Dívidas, Dação em Pagamento e Outras Avenças, confissão de dívidas e dação em pagamento e outras avenças, através das quais transferiu ao UNIBANCO S/A os imóveis em questão, considerando, para efeitos dos ganhos de capital, apenas o valor da terra nua constante das mesmas escrituras, excluídos os valores das benfeitorias nelas consignados. As alienações dizem respeito aos imóveis rurais denominados Fazenda Santa Rita, Sítio vista Alegre, Sítio São Benedito, Fazenda Santa Helena, e Gleba de Terras CI (fls. 16/21).

Em 1996 o contribuinte, juntamente com a DIRPF/96 apresentou anexo de Apuração de Ganho de Capital, relativamente aos quatro primeiro imóveis, sem considerar, nos valores de alienação, o valor das benfeitorias consignado nas respectivas escrituras de dação em pagamento, fls. 397/407 e 472/474. Efetuou o pagamento do tributo apenas quanto ao ganho de capital apurado na alienação da Fazenda Santa Rita, R\$ 5.017,54, fls. 174, considerado pela fiscalização quando da apuração do ganho de capital de ofício, fls. 16.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10840.000519/00-60
Acórdão nº. : 104-18.603

Outrossim, informou na DIRPF/96, fls. 466/467, haver alienado a gleba de terra CI em 06/95 por R\$ 78.000,00, com custo de R\$ 36.013,80, sem anexar a Apuração de Ganho de Capital respectiva.

Constatado pela fiscalização que os valores atribuídos às benfeitorias, nas escrituração de Confissão de Dívida e Dação em Pagamento eram incompatíveis como as despesas escrituradas nos Livros Caixas e Diários dos imóveis rurais, e intimado o contribuinte, este esclareceu que os imóveis foram adquiridos com quase todas as benfeitorias e que poucas foram realizadas no período fiscalizado, fls. 09.

A fiscalização concluiu que na apuração do ganho de capital, o valor de venda a ser considerado é o valor da transação (valor da terra nua + benfeitorias), visto não terem sido comprovadas nem seus valores foram incluídos como receita da atividade rural à época das alienações, fls. 09/11. A seu entendimento, tratar-se-ia de tributação mais benéfica das benfeitorias, uma vez que, se tratadas como receitas da atividade rural, teriam alíquota maior que a do ganho de capital, fls. 11.

Na apuração deste, foi considerado como custo, o valor constante da declaração de rendimentos do ano calendário de 1991, para imóveis adquiridos até este ano e o valor de aquisição constante da DIRPF correspondente ao ano calendário da aquisição. A tributação incidiu proporcionalmente à participação do contribuinte em cada unidade imobiliária rural alienada, mediante dação em pagamento, fls. 16/21.

Ao impugnar o feito o sujeito passivo alega, em síntese:



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10840.000519/00-60
Acórdão nº. : 104-18.603

- quando da aquisição dos imóveis, já tinham sido realizadas as benfeitorias, fato que comprova a existência das mesmas conforme respectivas escrituras; não poderiam, portanto, constar como despesas de custeio;

- os laudos de avaliação pericial, providenciados pelo Bamerindus, indicam inclusive a existência de benfeitorias nos imóveis;

- o valor da terra nua de cada imóvel constante das respectivas escrituras é o consignado nas Declarações de Informações do INCRA, relativas ao exercício de 1994, entregues no início de 1995, bem antes das transações. Ditos documentos, entregues à SRF para efeitos do ITR são oficiais;

- o art. 802, parágrafo 2º do Decreto nº 1.041/94, determina que na alienação de imóveis rurais com benfeitorias será considerado apenas o valor correspondente à terra nua; a como a Instrução Normativa SRF nº 39/93, por sua vez, em seu art. 18, define o conceito de terra nua – imóvel despojado de construções, instalações, culturas permanentes, árvores reflorestada, pastagens cultivadas ou melhoradas;

- as escrituras públicas têm força probante, conforme Acórdãos nºs. 102-29.394/94 e 102-22.484/86, deste Primeiro Conselho de Contribuintes.

Outrossim, acosta aos autos cópias do ITR das propriedades, certidões de Registro Imobiliário nas quais constam benfeitorias discriminadas nos imóveis adquiridos, laudos de avaliação, bem como fotos de casas, galpões, construções, currais, cercas e postes de iluminação nos imóveis, fls. 489/515



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10840.000519/00-60
Acórdão nº. : 104-18.603

Ao se manifestar sobre o feito a autoridade "a quo" o mantém na íntegra, sob os argumentos, em síntese, de que o contribuinte deve comprovar a realização de benfeitorias no imóvel e não sendo estas deduzidas como despesa da atividade rural, devem ser consideradas no valor da alienação.

Na peça recursal são reiterados os argumentos impugnatórios.

É o Relatório.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10840.000519/00-60
Acórdão nº. : 104-18.603

VOTO

Conselheiro ROBERTO WILLIAM GONÇALVES, Relator

O recurso atende às condições de sua admissibilidade. Dele, portanto, conheço.

Constata-se, nos autos que, inequivocamente, os imóveis alienados pelo contribuinte foram adquiridos com benfeitorias já realizadas. Tal assertiva consta não só das certidões de Registro Imobiliário, como no restante da documentação acostada aos autos ainda na fase impugnatória. E tais existências podem ser pacificamente ratificadas pelo simples perscrutar de despesas constantes dos Livros Diários das propriedades, acostados aos autos pela fiscalização, fls. 25/291, v.g., fls. 26, no mês de janeiro/94, tais quais: peças diversas para oficina e manutenção de máquinas, tratores e caminhões. Em fevereiro, fls. 27, pagamento de luz da CEMIG correspondente a 01/94. Ora, como se adquirir peças para oficina, sem a existência desta? Ou, como se pagar conta de luz de fornecedora estatal, mensalmente, sem a existência de instalação elétrica ?

De outro lado, ante expresse dispositivo legal, regulamentar ou normativo a respeito da matéria, não cabem interpretações outras. É norma expressa da legislação tributária infraconstitucional, CTN, artigo 108, "caput": "Na ausência de expressa disposição...". Ora, o artigo 802, 2º, do Decreto nº 1.041/94 expressamente determina que, em alienação de imóvel rural com benfeitorias, será considerado apenas o valor correspondente à terra nua. O que é referendado pelo artigo 123, § 2º, do RIR/99 e IN SRF nº 48/98, art. 16, VI. Mencione-se que a IN SRF nº 39/93, expressamente já definiu o



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10840.000519/00-60
Acórdão nº. : 104-18.603

conceito de terra nua. Portanto, inequivocamente não podem os órgãos lançadores e a administração tributária confrontar expressos dispositivos regulamentares e normativos a respeito da matéria.

Ainda no mesmo contexto, ocioso mencionar que escritura pública tem fé pública dos fatos nela consignados. E, se esta, em operação de alienação de imóvel rural registra e distingue valores diferentes para terra nua e benfeitorias, somente à evidência inconteste de fraude pode ser questionada. O que, diga-se de passagem, não ficou caracterizado no caso.

Também equivocado o entendimento fiscal de agregação das benfeitorias ao valor de alienação da terra nua, porque mais benéfico, em termos de alíquota para o contribuinte. Porquanto, se o valor das benfeitorias é incorporado ao valor da alienação imobiliária rural, a alíquota de incidência sobre este mesmo montante de benfeitorias será de 15%.

Ora, se o valor das benfeitorias se sujeitar a tributação como receita da atividade rural a alíquota será de 25%. Porém, sobre o rendimento tributável, o qual não é necessariamente o valor da receita. Porquanto, se arbitrado, pelo contribuinte ou pelo fisco, aquele eqüivalerá a 20% da receita. Portanto, a alíquota será de 25% sobre 20% da receita, Equivalente a 5% da receita total. Não, 15%, se tributada a benfeitoria no contexto de ganho de capital.

Também equivocado o entendimento fiscal de que, como o contribuinte não declarou as benfeitorias como receita da atividade rural cabia sua tributação como integrante do valor da alienação do imóvel rural. Ora, se tal aconteceu, inequivocamente competiria ao fisco promover o lançamento de ofício da aludida receita, arbitrando-lhe o rendimento tributável.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10840.000519/00-60
Acórdão nº. : 104-18.603

Igualmente equivocado o entendimento recorrido de que o valor das benfeitorias integra o valor do imóvel alienado, quando estas não forem deduzidas como despesa da atividade rural. Ora, de um lado não há qualquer dispositivo legal ou regulamentar a respeito da matéria. De outro lado, olvidou a autoridade que a legislação tributária como um todo se restringe a dois princípios extremamente simples: tudo o que é receita deve ser declarado; aquilo que represente custo, dedução ou despesa, redutores, portanto, da base imponible do tributo, pode ser apropriado.

Neste contexto, acaso as benfeitorias tivessem sido adquiridos juntamente com os imóveis alienados – e o foram, como provam os autos, e, em cumprimento a estritas normas regulamentares, não fossem incluídas no valor da alienação imobiliária rural, por isso mesmo não existiriam ? Ou, acaso, o contribuinte as tivesse laborado e, na apuração da base de cálculo do rendimento tributável da atividade rural optasse pelo seu simples arbitramento – 20% da receita bruta do ano base, portanto, sem considerações e comprovações de custos e despesas, conforme expressa autorização legal, Lei nº 8.023/90, artigo 5º, por essa mesma razão as benfeitorias inexistiriam ?

Na esteira dessas considerações, forçoso concluir-se da inexistência de legalidade e materialidade à pretensão fiscal. Portanto, dou provimento parcial ao recurso para excluir da apuração dos ganhos de capital dos imóveis rurais alienados os valores das benfeitorias constantes das Escrituras de Confissão de Dívidas e Dação em Pagamento, consignados às fls. 09 e 397/407.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10840.000519/00-60
Acórdão nº. : 104-18.603

Por oportuno, na execução deste julgado, é de bom alvitre se observar, por uma questão de justiça fiscal, o valor do tributo pago, de R\$ 5.017,53, fls. 16 e 474, e, se for o caso, reduzir tal valor previamente à imposição de penalidade e juros moratórios.

Sala das Sessões - DF, em 21 de fevereiro de 2002

ROBERTO WILLIAM GONÇALVES