Ganho de capital na integralização de imóvel rural: SC Cosit 183 e confirmação do VTN

09/10/2026

Antes de tudo, registramos nossa singela homenagem e nossos sinceros sentimentos pelo falecimento de Márcio Chaer, fundador da revista **Consultor Jurídico**. Foi graças à sua visão que esta coluna encontrou espaço, há tantos anos, para levar ao debate público os temas jurídicos do agronegócio. Que seu legado siga inspirando o jornalismo jurídico brasileiro. Nossa solidariedade à família, aos amigos e a toda a equipe da **ConJur**.

Há quase uma década sustentamos, nesta coluna, que o ganho de capital decorrente da alienação de imóvel rural possui disciplina própria, que não se confunde com a regra geral do imposto sobre a renda [1]. Para os imóveis adquiridos a partir de 1º de janeiro de 1997, o artigo 19 da Lei nº 9.393/1996 determina que o custo de aquisição e o valor de venda correspondem ao Valor da Terra Nua (VTN) declarado no Documento de Informação e Apuração do ITR (Diat), respectivamente nos anos da aquisição e da alienação. Mais recentemente, ao tratar do planejamento patrimonial e sucessório no agronegócio, apontamos que essa regra se aplica também à integralização de capital de pessoa jurídica com imóvel rural, inclusive como instrumento para reduzir o contencioso do ITBI.

A Receita Federal acaba de confirmar esse entendimento. Na Solução de Consulta Cosit nº 183, de 23 de setembro de 2026, reconheceu que, na integralização de capital com imóvel rural adquirido a partir de 1997, o ganho de capital do sócio pessoa física é apurado pela diferença entre o VTN do ano da alienação e o VTN do ano da aquisição. Examinaremos a solução, sua compatibilidade com o artigo 23 da Lei nº 9.249/1995 e seus reflexos no ITBI.

A lei especial: o artigo 19 da Lei nº 9.393/1996

Como regra geral, o ganho de capital corresponde à diferença positiva entre o valor de alienação e o custo de aquisição do bem (artigo 3º, § 2º, da Lei nº 7.713/1988). Para a pessoa física, o custo é o valor constante da declaração de bens, sem correção monetária a partir de 1996 (artigo 17 da Lei nº 9.249/1995). Para o imóvel rural, contudo, o legislador elegeu outra métrica:

> *"Art. 19. A partir do dia 1º de janeiro de 1997, para fins de apuração de ganho de capital, nos termos da legislação do imposto de renda, considera-se custo de aquisição e valor da venda do imóvel rural o VTN declarado, na forma do artigo 8º, observado o disposto no artigo 14, respectivamente, nos anos da ocorrência de sua aquisição e de sua alienação."*

Spacca

Copyright © 2026 Consultor Jurídico



Três peculiaridades decorrem do dispositivo. A primeira é que a base de comparação é a terra nua. Benfeitorias, culturas, pastagens cultivadas e florestas plantadas não integram o VTN (artigo 10, § 1º, I, da Lei nº 9.393/1996). Quando não deduzidas como custeio da atividade rural, somam-se ao custo e ao valor de alienação; quando deduzidas, o valor recebido por elas é tributado como receita da atividade rural (artigo 9º da IN SRF nº 84/2001), sendo este também um ponto de controvérsia para um outro artigo.

A segunda é que o VTN não é um número arbitrário. Nos termos do artigo 8º, § 2º, da mesma lei, ele "refletirá o preço de mercado de terras, apurado em 1º de janeiro do ano a que se referir o Diat, e será considerado auto-avaliação da terra nua a preço de mercado". Se houver subavaliação, cabe lançamento de ofício com base no Sistema de Preços de Terras (Sipt), na forma do artigo 14. O VTN é, portanto, o valor de mercado da terra nua por definição legal, submetido ao controle do próprio Fisco, cabendo também atentar-se às pautas estabelecidas pelos municípios.

A terceira é que se trata de norma especial, que prevalece sobre a regra geral no seu âmbito de incidência (artigo 2º, § 2º, da Lindb). Ela alcança a pessoa física e a pessoa jurídica, inclusive a tributada pelo lucro real, como defendemos, a despeito da posição restritiva adotada pela Câmara Superior de Recursos Fiscais [2].

Pelas mesmas razões, sempre criticamos as restrições infralegais. O artigo 10, §§ 1º e 2º, da IN SRF nº 84/2001 afasta o VTN quando o imóvel é alienado antes da entrega do Diat ou quando este não foi apresentado no ano da aquisição ou da alienação. A lei, porém, toma como referência o VTN apurado em 1º de janeiro de cada ano, e não a data de entrega da declaração, e não autoriza a Receita a substituir o critério legal. O próprio Carf já afastou o § 2º do artigo 10 por contrariedade à lei, aplicando o VTN mesmo sem os Diats [3].

O que decidiu a Solução de Consulta Cosit nº 183/2026

O consulente, pessoa física, adquiriu imóvel rural em 2001 e mantém em sua declaração de ajuste o custo histórico, inalterado desde então. Pretendia integralizar o capital de pessoa jurídica pelo VTN constante do DIAT de 2024, superior ao valor declarado, e indagou se haveria ganho de capital e como seria apurado. A ementa é a seguinte:

> *"INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL DE PESSOA JURÍDICA MEDIANTE TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL RURAL POR VALOR SUPERIOR AO CONSTANTE NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL – DAA DO SÓCIO PESSOA FÍSICA. GANHO DE CAPITAL. CUSTO DE AQUISIÇÃO. VALOR DE ALIENAÇÃO. VALOR DA TERRA NUA – VTN CONSTANTE NO DIAT. Tratando-se de imóvel rural adquirido a partir de 1997, considera-*

Copyright © 2026 Consultor Jurídico

> *se custo de aquisição o valor da terra nua declarado pelo alienante, no Documento de Informação e Apuração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – DIAT do ano da aquisição, observado o disposto nos arts. 8º e 14 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e valor de alienação o valor da terra nua declarada pelo alienante no DIAT do ano de alienação."*

Na fundamentação, a Cosit transcreve o artigo 23 da Lei nº 9.249/1995, o artigo 16 da IN SRF nº 84/2001 e a pergunta nº 585 do "Perguntas e Respostas IRPF". Reconhece que a integralização de capital com bens configura alienação e que, pela regra geral, a diferença a maior entre o valor de integralização e o da declaração seria tributável. Em seguida, porém, afirma que, "no caso de integralização do capital social mediante transferência de imóvel rural, por força do princípio da especialidade, incidem as normas específicas do artigo 19 da Lei nº 9.393 […] e do artigo 10 da Instrução Normativa SRF nº 84" (item 9). Acrescenta, por fim, que "as demais diferenças devem ser objeto de tratamento na esfera jurídico-tributária da pessoa jurídica que receber o imóvel" (item 12).

A solução é relevante por três razões. Primeiro, reconhece que o art. 19 não se limita à compra e venda: alcança toda alienação de imóvel rural, inclusive a integralização de capital. Segundo, desloca a apuração do ganho do custo histórico da declaração para a diferença entre os VTNs. Terceiro, por ter sido proferida pela Cosit, tem efeito vinculante no âmbito da Receita Federal (artigo 33 da IN RFB nº 2.058/2021), o que traz segurança jurídica às reorganizações patrimoniais no setor [4]. Ressalte-se que a solução trata de imóvel adquirido a partir de 1997. Para os adquiridos antes, o parágrafo único do artigo 19 manda adotar como custo o valor da escritura, observado o artigo 17 da Lei nº 9.249/1995.

A compatibilidade com o artigo 23 da Lei nº 9.249/1995

O artigo 23 da Lei nº 9.249/1995 dispõe que as pessoas físicas "poderão transferir a pessoas jurídicas, a título de integralização de capital, bens e direitos pelo valor constante da respectiva declaração de bens ou pelo valor de mercado". Se a entrega for feita pelo valor da declaração, as quotas ou ações serão lançadas pelo mesmo valor, sem aplicação do artigo 60 do Decreto-Lei nº 1.598/1977 e do artigo 20, II, do Decreto-Lei nº 2.065/1983 (§ 1º). Se não for, "a diferença a maior será tributável como ganho de capital" (§ 2º).

Não há conflito entre esse dispositivo e o artigo 19 da Lei nº 9.393/1996. Ambos são normas especiais, mas operam em planos distintos. O artigo 23 regula a operação societária: confere ao contribuinte o direito de escolher o valor da transferência e define se haverá ganho de capital. O artigo 19 regula a quantificação desse ganho quando o bem transferido é imóvel rural. Um diz *se* e *por quanto* o bem pode ser transferido; o outro diz *como* se mede o ganho. A leitura harmônica é a única compatível com o artigo 2º, § 2º, da Lindb, segundo o qual a lei que estabelece disposições especiais "a par das já existentes" não revoga nem modifica a anterior.

Resultam, para o imóvel rural adquirido a partir de 1997, duas alternativas igualmente legítimas:

Copyright © 2026 Consultor Jurídico

(1) **integralização pelo valor constante da declaração de bens**: não há ganho de capital (artigo 23, § 1º). As quotas são declaradas pelo mesmo valor e fica expressamente afastada a presunção de distribuição disfarçada de lucros; e

(2) **integralização pelo valor de mercado**, que, para a terra nua, é o VTN do DIAT do ano da operação (artigo 8º, § 2º, da Lei nº 9.393/1996): o ganho é apurado pela diferença entre o VTN do ano da alienação e o VTN do ano da aquisição (artigo 19), somando-se, se for o caso, o resultado relativo às benfeitorias. As quotas passam a ter como custo o valor integralizado (artigo 16 da IN SRF nº 84/2001).

Dois cuidados interpretativos se impõem. O primeiro é que a solução não autoriza leitura inversa, segundo a qual o contribuinte que integraliza pelo valor da declaração teria de apurar ganho pela diferença entre os VTNs. Essa leitura negaria vigência ao § 1º do artigo 23, que afasta expressamente a tributação. Além disso, a ementa e a conclusão da Cosit tratam apenas da transferência "por valor superior ao constante na Declaração de Ajuste Anual". O artigo 19 incide para medir o ganho quando há ganho a medir, isto é, quando o contribuinte opta pelo § 2º.

O segundo é que tampouco se pode extrair do § 2º do artigo 23 que o ganho seria sempre a diferença entre o valor de integralização e o valor da declaração. O dispositivo determina que a diferença seja tributada "como ganho de capital", remetendo, portanto, à legislação do ganho de capital, da qual o artigo 19 é a disciplina especial para o imóvel rural. Foi exatamente o que a Cosit reconheceu.

A escolha entre as alternativas depende do caso concreto. Pesam a perspectiva de venda futura do imóvel pela pessoa jurídica, o regime de tributação da sociedade, o planejamento sucessório e o custo das quotas para futura alienação ou devolução de capital (artigo 22 da Lei nº 9.249/1995). Um ponto merece atenção especial: o item 12 da solução remete à esfera da pessoa jurídica as "demais diferenças", o que exige definir, desde logo, o valor pelo qual o imóvel será registrado e o VTN a ser declarado pela sociedade no ano da integralização, base de sua própria apuração futura pelo artigo 19.

Reflexos no ITBI: a neutralização do debate do Tema 796

O artigo 156, § 2º, I, da Constituição assegura a imunidade do ITBI na transmissão de bens incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, salvo se a atividade preponderante da adquirente for a compra e venda, a locação ou o arrendamento mercantil de imóveis. No Tema 796, o STF fixou que essa imunidade "não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado" [5].

A tese tem sido invocada por diversos municípios para tributar a diferença entre o valor de mercado do imóvel e o valor pelo qual foi integralizado, quando a integralização se faz pelo valor da declaração de bens. Já apontamos que se trata de evidente equívoco. O excedente de que trata o Tema 796 é o valor que supera o capital subscrito e é destinado, por exemplo, a reserva de capital. Na integralização pelo valor da declaração, o capital corresponde exatamente ao valor do bem, e não há excedente algum. Há precedentes do Tribunal de Justiça

Copyright © 2026 Consultor Jurídico

de São Paulo nesse sentido, mas o contencioso persiste [6].

A integralização pelo VTN neutraliza essa discussão. O imóvel ingressa na sociedade pelo valor que a própria lei federal qualifica como preço de mercado da terra nua, o capital subscrito corresponde a esse valor e nada excede o capital. Ademais, o STJ assentou, no Tema 1.113, que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel em condições normais de mercado, que o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade e que o município não pode arbitrar previamente a base com valor de referência fixado unilateralmente. Eventual divergência deve ser apurada em processo administrativo próprio (artigo 148 do CTN) [7]. Com a integralização pelo VTN, o contribuinte conjuga ganho de capital apurado pela lei especial e imunidade integral do ITBI, sem a margem de controvérsia gerada pelo valor histórico. Permanece, naturalmente, a análise da atividade preponderante da sociedade (artigo 37 do CTN), sobretudo nas estruturas voltadas ao arrendamento das terras.

Considerações finais

A Solução de Consulta Cosit nº 183/2026 confirma o que sustentamos há anos: o ganho de capital do imóvel rural tem disciplina especial, e o artigo 19 da Lei nº 9.393/1996 se aplica também à integralização de capital. Lida em harmonia com o artigo 23 da Lei nº 9.249/1995, ela oferece ao produtor rural duas alternativas seguras: integralizar pelo valor da declaração, sem ganho, ou pelo VTN, com ganho apurado pela diferença entre os VTNs. Esta segunda alternativa, ao fixar o capital no valor de mercado definido pela própria lei, retira o fundamento da exigência de ITBI sobre um suposto excedente. É a segurança jurídica que o planejamento patrimonial e sucessório do agronegócio reclama.

---

[1] CALCINI, Fabio Pallaretti. Peculiaridades na relação entre ganho de capital e imóvel rural. **Consultor Jurídico**, coluna “Direito do Agronegócio”, 5 maio 2017; É possível aplicar a Lei 9.393/96 quanto ao ganho de capital de imóvel rural. **ConJur**, 12 jul. 2019; Planejamento tributário, sucessório e patrimonial no agronegócio. **ConJur**, 29 mar. 2024.

[2] CARF, CSRF, 1ª Turma, Acórdão nº 9101-004.068, que considerou como custo, na alienação de imóvel rural por pessoa jurídica do lucro real, o valor contábil do bem, com declaração de voto da Conselheira Cristiane Silva Costa favorável à aplicação do art. 19 da Lei nº 9.393/1996, por inexistir ressalva legal. Sobre o tema, cf. CALCINI, Fabio Pallaretti. É possível aplicar a Lei 9.393/96 quanto ao ganho de capital de imóvel rural, cit.

[3] CARF, 2ª Seção, 4ª Câmara, 2ª Turma Ordinária, Processo nº 11060.001494/2010-31, Rel. Cons. João Victor Ribeiro Aldinucci, julgado em 2017, em que se afastou o § 2º do art. 10 da IN SRF nº 84/2001 por antinomia com a Lei nº 9.393/1996, aplicando-se “a norma legal em detrimento da norma infralegal, por aplicação do próprio princípio da legalidade”.

[4] RFB, Solução de Consulta Cosit nº 183, de 23 de setembro de 2026. Dispositivos legais: art. 19 da Lei nº 9.393/1996 e art. 10 da IN SRF nº 84/2001.

Copyright © 2026 Consultor Jurídico

[5] STF, RE nº 796.376/SC (Tema 796), Rel. Min. Marco Aurélio, Rel. p/ acórdão Min. Alexandre de Moraes, Tribunal Pleno, j. 05/08/2020.

[6] TJSP, Apelação nº 1007968-30.2022.8.26.0637. Cf. CALCINI, Fabio Pallaretti. Planejamento tributário, sucessório e patrimonial no agronegócio, cit.

[7] STJ, REsp nº 1.937.821/SP (Tema 1.113), Rel. Min. Gurgel de Faria, Primeira Seção, j. 24/02/2022.

Fonte: https://conjur.com.br/2026-out-09/ganho-de-capital-na-integralizacao-de-imovel-rural-a-sc-cosit-183-e-a-confirmacao-do-vtn/

Copyright © 2026 Consultor Jurídico