

# Os aspectos fiscais do Fiagro-Imobiliário

24/05/2024

Sabemos que a cadeia do agronegócio deve ter uma tributação diferenciada e favorecida, cabendo uma carga fiscal mitigada e com incentivos [1]. Isto não é diferente quando analisamos as formas privadas de financiamento desta atividade [2].

O financiamento privado do agronegócio é uma forma eficiente, muitas vezes, menos onerosa de fomentar a atividade.

Entre tais alternativas temos o Fiagro (Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais), previsto na Lei nº 14.130/2021, ampliando as hipóteses de financiamento privado, disponibilizando uma nova forma de investimento ao público em geral, além de aproximar o setor do agronegócio do mercado financeiro. [3]

Trata-se de um condomínio de natureza especial, nos termos do artigo 1.368-C e ss do Código Civil [4], bem como artigo 20-A da Lei nº 14.130/2021, configurando uma comunhão de recursos destinados à aplicação em ativos financeiros, bens e direitos de qualquer natureza, sendo que, hipótese do Fiagro, seus ativos e investimentos estão relacionados à cadeia do agronegócio.

Entre os ativos que podem constituir tais fundos estão os imóveis rurais (artigo 20-A, da Lei nº 8.668/93, com a redação da Lei nº 14.130/2021), configurando o Fiagro-Imobiliário, que é constituído como condomínio fechado e com público alvo os investidores em geral, sendo regulamentado pela Resolução CVM nº 39/2021 [5], bem como Instrução 175/2022 [6].

## Efeitos fiscais do Fiagro-Imobiliário

No caso de um Fiagro-Imobiliário, naturalmente, teremos a integralização de cotas por meio de imóvel rural, sendo que o artigo 20-E, da Lei n. 8.668/93 disciplina da seguinte forma:



*Art. 20-E. As cotas dos Fiagro podem ser integralizadas em bens e direitos, inclusive imóveis. (Incluído pela Lei nº 14.130, de 2021)*

- 1º O pagamento do imposto sobre a renda decorrente do ganho de capital sobre as cotas integralizadas com imóvel rural por pessoa física ou jurídica poderá ser diferido para a data definida para o momento da venda dessas cotas, ou por ocasião do seu resgate, no caso de liquidação dos fundos. (Incluído pela Lei nº 14.130, de 2021)
- 2º Na alienação ou no resgate das cotas referidas no § 1º deste artigo, o imposto sobre a renda diferido será pago em proporção à quantidade de cotas vendidas. (Incluído pela Lei nº 14.130, de 2021)
- 3º Os imóveis rurais destinados à integralização de cotas dos Fiagro deverão ser previamente avaliados por profissional ou por empresa especializada, nos termos de regulamento. (Incluído pela Lei nº 14.130, de 2021)”

Segundo referido dispositivo legal, portanto, sob a perspectiva do Fiagro-Imobiliário: (i) — haverá integralização por pessoa física ou jurídica de imóvel rural; (ii) — o imóvel será previamente avaliado e integralizado pelo valor de mercado; (iii) — quando da integralização não haverá imposto sobre a renda a título de ganho de capital, o qual ficará diferido para a data definida para o momento da venda dessas cotas, ou por ocasião do seu resgate, no caso de liquidação dos fundos.

Nota-se, de antemão, um importante tratamento tributário a fomentar a constituição de Fiagros, especialmente, imobiliário, uma vez que a integralização não impõe, como em outros fundos, a imediata tributação do ganho de capital pelo valor de mercado.

Mais do que isso, a posterior alienação pelo fundo do imóvel rural não gera a tributação daquele ganho de capital, sendo o diferimento somente encerrado quando se vender as cotas ou houver o resgate em razão da liquidação.

Ainda a respeito do ganho de capital, embora esta legislação não traga tais esclarecimentos, quando houver a necessidade de tributação do ganho de capital diferido do imóvel rural integralizado, a apuração há de ser com fundamento no artigo 19, da Lei nº 9.393/96 [7] — [8].

Equivale dizer: variação positiva entre o custo de aquisição pelo VTN da data de aquisição por aquela pessoa física ou jurídica que integralizou o imóvel e o VTN da alienação quanto ao ano de integralização. Em nossa visão, o diferimento não impõe o cômputo do ganho de capital pelo VTN da alienação do ano de seu respectivo encerramento, o que torna ainda mais vantajosa do ponto de vista fiscal esta operação.

No momento da integralização do imóvel rural, no entanto, importante avaliar, se pessoa jurídica, a incidência ou não da CSLL, diante da redação dúbia do artigo 20-E, da Lei n. 8.668/93. Além disso, referida lei federal, por não ser de sua competência constitucional, não disciplinou a questão sob a perspectiva do ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis), previsto no artigo 156, II, da Constituição [9], havendo debate a respeito da não incidência em tais ocasiões. [10]

Já sob a perspectiva do fundo e seus investimentos, o artigo 16-A, § 5º, da Lei n. 8.668/93, preceitua pela ausência de retenção do imposto sobre a renda na fonte — IRFonte — em rendimentos e aplicações financeiras em renda fixa ou variável:

*Art. 16-A. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.*

(...)

- *5º Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte prevista no caput deste artigo as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), de que trata o art. 20-A desta Lei, nos ativos relacionados nos incisos IV e V do caput do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.”*

Tratando do Fiagro-Imobiliário, um aspecto relevante tributário, quanto aos investimentos, diz respeito aos rendimentos decorrentes de arrendamento rural ou mesmo de parceria agrícola, isto porque, enquanto não distribuídos aos seus cotistas, inexistente tributação. O mesmo se dá em relação à alienação de imóvel rural pelos fundos. Este nos parece outro ponto fundamental a ser comparado com a tributação por pessoa física ou jurídica em casos de arrendamento e parceria, bem como da alienação de imóveis rurais e apuração do ganho de capital.

De outro lado, na relação jurídica tributária com os cotistas, quando há rendimento e ganho de capital auferido e distribuído, daí surge a tributação, nos termos do artigo 20-C, da Lei n. 8.668/93:

*Art. 20-C. Os rendimentos e os ganhos de capital auferidos e distribuídos, quando distribuídos pelos **Fiagro**, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento) (Incluído pela Lei nº 14.130, de 2021)*

Para a hipótese de distribuição aos cotistas dos rendimentos e ganhos de capital, teríamos uma retenção de imposto sobre a renda de 20% (vinte por cento) [11].

De outro lado, quando houver a alienação das cotas ou resgate, temos a disciplina do artigo 20-D da Lei nº 8.668/93:

*Art. 20-D. Os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos **Fiagro** sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento): (Incluído pela Lei nº 14.130, de 2021)*

*I – na fonte, no caso de resgate; (Incluído pela Lei nº 14.130, de 2021)*

*II – às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou aos ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.*

E, por fim, lembramos, ainda, para pessoas físicas da isenção do IRFonte e do IRPF, quanto aos rendimentos distribuídos, todavia, há de se observar certas condições impostas pelo artigo 3º, III, § 1º, da Lei nº 11.033/2004, que dispõe:

*“Art. 3º Ficam isentos do imposto de renda:*

*(...)*

*III – na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (**Fiagro**) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;(Redação dada pela Lei nº 14.130, de 2021)*

- *1º O benefício disposto no inciso III do caput deste artigo:*

*I – será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023) Produção de efeito*

*II – não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Redação dada pela Lei nº 14.130, de 2021)*

*III – não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023) Produção de efeito*

## Condições para ausência de retenção na fonte

A ausência de retenção na fonte e a própria isenção para a pessoa física depende, deste modo, das seguintes condições: (i) — no mínimo cem cotistas; (ii) — não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo; (iii) — não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Nossa pretensão neste singelo texto é apontar, sem qualquer esgotamento do debate, alguns aspectos fiscais relacionados ao Fiagro-Imobiliário que, comparado a outras estruturas e negócios jurídicos, pode ser importante e rentável alternativa de gestão patrimonial com governança e planejamento tributário lícito.



[1] Sobre o tema: V. CALCINI, Fabio Pallaretti. *Tributação no Agronegócio: algumas reflexões*. Londrina: THOTH, IBDA, CONJUR, 2023. Cf ainda: <https://www.conjur.com.br/2017-out-20/direito-agronegocio-tributacao-diferenciada-agronegocio-nao-privilegio>;

[2] Buranelo, Renato. *Sistema Privado de Financiamento do Agronegócio – Regime Jurídico*. 2. Ed. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

[3] Sobre o tema quando da sua criação: <https://www.conjur.com.br/2021-mar-26/direito-agronegocio-fiagro-relevancia-necessidade-tratamento-fiscal-especifico/>

[4] “Art. 1.368-C. O fundo de investimento é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, destinado à aplicação em ativos financeiros, bens e direitos de qualquer natureza. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) § 1º Não se aplicam ao fundo de investimento as disposições constantes dos arts. 1.314 ao 1.358-A deste Código. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) § 2º Competirá à Comissão de Valores Mobiliários disciplinar o disposto no caput deste artigo. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) § 3º O registro dos regulamentos dos fundos de investimentos na Comissão de Valores Mobiliários é condição suficiente para garantir a sua publicidade e a oponibilidade de efeitos em relação a terceiros. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) Art. 1.368-D. O regulamento do fundo de investimento poderá, observado o disposto na regulamentação a que se refere o § 2º do art. 1.368-C desta Lei, estabelecer: (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) I – a limitação da responsabilidade de cada investidor ao valor de suas cotas; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) II – a limitação da responsabilidade, bem como parâmetros de sua aferição, dos prestadores de serviços do fundo de investimento, perante o condomínio e entre si, ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade; e (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) III – classes de cotas com direitos e obrigações distintos, com possibilidade de constituir patrimônio segregado para cada classe. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) § 1º A adoção da responsabilidade limitada por fundo de investimento constituído sem a limitação de responsabilidade somente abrangerá fatos ocorridos após a respectiva mudança em seu regulamento. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) § 2º A avaliação de responsabilidade dos prestadores de serviço deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do fundo de investimento e a natureza de obrigação de meio de seus serviços. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) § 3º O patrimônio segregado referido no inciso III do caput deste artigo só responderá por obrigações vinculadas à classe respectiva, nos termos do regulamento. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019). Art. 1.368-E. Os fundos de investimento respondem diretamente pelas obrigações legais e contratuais por eles assumidas, e os prestadores de serviço não respondem por essas obrigações, mas respondem pelos prejuízos que causarem quando procederem com dolo ou má-fé. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) § 1º Se o fundo de investimento com limitação de responsabilidade não possuir patrimônio suficiente para responder por suas dívidas, aplicam-se as regras de insolvência previstas nos arts. 955 a 965 deste Código. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) § 2º A insolvência pode ser requerida judicialmente por credores, por deliberação própria dos cotistas do fundo de investimento, nos termos de seu regulamento, ou pela Comissão de Valores Mobiliários. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) § 3º Caso o regulamento do fundo estabeleça classes de cotas com direitos e obrigações distintos, nos termos do inciso III do caput do art. 1.368-D deste Código, aplica-se o disposto neste artigo a cada classe de cotas, individualmente considerada. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023) Art. 1.368-F. O fundo de investimento constituído por lei específica e regulamentado pela Comissão de Valores Mobiliários deverá, no que couber, seguir as disposições deste Capítulo. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019).”

[5] “Dispõe, de forma temporária e em caráter experimental, sobre o registro do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais.”.

[6] “Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, e revoga as normas que especifica.”

[7] “Valores para Apuração de Ganho de Capital. 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 art. 8º, observado o disposto no art. 14, respectivamente, nos anos da ocorrência de sua aquisição e de sua alienação. Parágrafo único. Na apuração de ganho de capital correspondente a imóvel rural adquirido anteriormente à data a que se refere este artigo, será considerado custo de aquisição o valor constante da escritura pública, observado o disposto no art. 17 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995.”

[8] Sobre o tema: <https://www.conjur.com.br/2017-mai-05/direito-agronegocio-peculiaridades-relacao-ganho-capital-imovel-rural/>



[9] “Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre: (...) II – transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;”

[10] Sob a perspectiva infraconstitucional temos decisão do Superior Tribunal de Justiça pela incidência: “PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. ITBI. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. COMPOSIÇÃO DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. IMUNIDADE. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. EXAME. INADEQUAÇÃO. TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE. EXISTÊNCIA. FATO GERADOR. CONFIGURAÇÃO. 1. A fundamentação empregada no acórdão recorrido para não reconhecer a imunidade tem natureza constitucional, sendo, pois, insuscetível de exame em sede de recurso especial. 2. A aquisição de imóvel para a composição do patrimônio de fundo de investimento imobiliário efetivada mediante emissão de novas quotas em favor dos alienantes configura transferência a título oneroso de propriedade de imóvel para fins de incidência do ITBI, na forma dos arts. 35 do CTN e 156, II, da CF/1988, ocorrendo o fato gerador no momento da averbação da propriedade fiduciária em nome da administradora (do fundo) no cartório de registro imobiliário. 3. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.” (STJ, AREsp n. 1.492.971/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 28/2/2023, DJe de 31/3/2023.).

[11] Como se trata de retenção não exclusiva na fonte, por exemplo, no caso de rendimentos de parceria, tidos como receita da atividade rural, qual a natureza a ser dada aos recebimentos? Aplicar-se-ia a tributação da Lei n. 8.023/90? Ou mesmo a uma pessoa jurídica no lucro presumido agropecuária? Receita operacional, distribuição de lucros ou outras receitas?

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-mai-24/os-aspectos-fiscais-do-fiagro-imobiliario/>