

I | CONGRESSO DO NOROESTE PAULISTA DE ESTUDOS TRIBUTÁRIOS

TEMA: "Contratos de Arrendamento/Parceria e impactos no IRPF"

Palestrante: Dr. Diljese de Moura Vasconcelos



REALIZAÇÃO:



Roteiro

- **Contexto do problema;**
- **Parceria x Arrendamento: distinções e problemas**
- **Precedentes do CARF**

Contexto e colocação do problema

- **Lei 8.023/1990:**
 - “resultados provenientes da atividade rural” sujeitos ao IR nos termos da Lei (art. 1º);
 - Atividade Rural = definida por “considera-se” (art. 2º): agricultura, agropecuária, extração e exploração vegetal e animal, culturas animais (mas não se aplica à mera intermediação);
 - Regime Tributário Especial da atividade rural: simplificada, escritural e contábil, com base no valor da receita (art. 3º);
 - Livro Caixa da atividade rural obrigatório – físico ou digital;

Contexto e colocação do problema

- **Lei 8.023/1990:**
 - “Resultado da Atividade Rural” = receitas recebidas - despesas pagas (art. 4º);
 - Indedutível correção monetária dos empréstimos (art. 4º);
 - Empréstimos são despesas no efetivo pagamento – regime de caixa (art. 4º);
 - Tributação pelo IRPF:
 - a) Resultado da Atividade Rural na DIRPF - 27,5%;
 - b) Percentual de presunção de 20% da receita bruta – 5,5%% (art. 5º)

Contexto e colocação do problema

- **Lei 8.023/1990:**
 - **Arrendatários, condôminos, parceiros – proporcional (art. 13)**
 - **Prejuízo apurado pode ser compensado com resultado positivo dos anos seguintes (art. 14);**
- **Ponto central:** se a atividade é rural, regra específica da Lei 8.023/1990. Se não é rural (ex. aluguel ou simples arrendamento), tributação normal.

Contexto e colocação do problema

- **Receita Federal:**



ARRENDAMENTOS – PARCERIAS

IRPF na atividade rural:

No caso das pessoas físicas, a partir de operações regionais tais como “Grão a Grão” e “Expresso”, será avaliada estratégia nacional para priorização de riscos relacionados à atividade rural, seja via omissão de rendimentos, seja por erro na apuração do imposto a pagar.

- **Argumento do Fisco:**

- **Descaracterização como “atividade rural” afasta o regime de tributação da Lei 8.023/1990 - simulação**

Contexto e colocação do problema

- **Receita Federal:**

Ainda que recebidas por meio de transferências e/ou dação em pagamento de produtos originários da atividade rural, **não são consideradas como receita da atividade rural aquelas provenientes do aluguel ou arrendamento** de imóvel rural, pastos ou máquinas e instrumentos agrícolas,

- **Penalidade qualificada:**

Art. 18. A inclusão, na apuração do resultado da atividade rural, de rendimentos auferidos em outras atividades que não as previstas no art. 2º, com **o objetivo de desfrutar de tributação mais favorecida, constitui fraude** e sujeita o infrator à **multa de cento e cinquenta por cento** do valor da diferença do imposto devido, sem prejuízo de outras cominações legais.

Arrendamento x Parceira

- **Ambos previstos no Estatuto da Terra – Lei 4.504/64:**

Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em **virtude de contrato expresso ou tácito**, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de **arrendamento rural**, de **parceria agrícola**, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei.

- **Ponto central: repartição de riscos**

Arrendamento x Parceira

- **Parceria:**

§ 1o Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes dele, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e/ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista; e/ou lhe entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal, **mediante partilha, isolada ou cumulativamente, dos seguintes riscos:**

Obs: Participação nos frutos; prefixação em volume do produto com possibilidade de adiantamento sem descaracterizar parceria;

- **Arrendamento: cessão do imóvel rural mediante pagamento fixo (aluguel), sem transferência de riscos;**

Jurisprudência do CARF

- **Acórdão 2102-003.752 – 06/06/2025:**

Contrato denominado “Parceria Agroflorestal”;

Proprietário cedeu 600ha;

Cultivo de eucalipto

Prazo alongado de 14 anos;

Proprietário teria participação de 54% *in natura*;

Cláusula de compra e venda antecipada que eliminava os riscos do negócio ao proprietário (pagamentos mensais independente da produção e do preço do produto)

Jurisprudência do CARF

- **Acórdão 2102-003.752 – 06/06/2025:**

PARCERIA RURAL. ARRENDAMENTO RURAL. DISTINÇÃO. FORMA DE TRIBUTAÇÃO. OMISSÃO DE RENDIMENTOS. CARACTERIZAÇÃO.

A diferença intrínseca entre os contratos de parceria rural e de arrendamento rural é que os primeiros caracterizam-se pelo fato de o **proprietário da terra assumir os riscos inerentes à exploração da atividade** e partilhar os frutos ou os lucros na proporção que houver sido previamente estipulada, enquanto que **nos segundos não há assunção dos riscos** por parte do arrendador que recebe uma retribuição fixa pelo arrendamento das terras.

O pagamento em **quantidade fixa de produto, por si só, não descaracteriza o arrendamento** e, muito menos, permite enquadrar o contrato como parceria rural, visto que **a essência da parceria rural está no compartilhamento do risco, que deve ser comprovado documental.**

No caso de contrato de arrendamento, o rendimento recebido pelo proprietário dos bens rurais cedidos é tributado como se fosse um aluguel comum, enquanto que no contrato de parceria, as duas partes são tributadas como atividade rural na proporção que couber a cada uma delas.

Jurisprudência do CARF

- **Acórdão 2202-002.706 – 16/06/2014:**

“Contrato de Arrendamento de Imóveis Rurais (exploração agrícola)”

Preço em quantidade certa do produto por hectare cultivado

Cláusula contratual que atribui ao arrendatário o risco por eventuais problemas ecológicos e florestais decorrentes do uso da terra

Jurisprudência do CARF

- **Acórdão 2202-002.706 – 16/06/2014:**

ÁREA UTILIZADA COM PLANTAÇÃO DE PRODUTOS VEGETAIS.
ARRENDAMENTO.

Estando devidamente comprovadas nos autos, há se restabelecer a glosa das áreas declaradas como ocupadas por produtos vegetais. Em se tratando de **parceria agrícola** o interessado deve comprová-la mediante **Contrato de Parceria** entre as partes contratantes acompanhados de **outros documentos que atestem a devida utilização da área** para produção vegetal, como **notas fiscais em nome do parceiro outorgado** vinculadas ao imóvel objeto do contrato, **laudo técnico** acompanhado de ART, **comprovantes de pagamentos do valor** referente ao arrendamento.

“O contribuinte arrendava suas terras, recebendo uma quantia fixa em sacas de soja por hectare cultivado: não explorava diretamente suas terras, nem participava dos riscos da produção”

Jurisprudência do CARF

- **Acórdão 2101-002.927 – 05/11/2024:**

“Contrato de Parceria Rural com a Agropecuária XYZ”;

PJ proprietária;

PFs (sócios da PJ) como produtores;

Divisão de acordo com percentual de parceria;

Inconsistência na escrituração de receitas e despesas

Jurisprudência do CARF

- **Acórdão 2101-002.927 – 05/11/2024:**

CONTRATO DE PARCERIA RURAL. SIMULAÇÃO.

O Contrato de Parceria Rural possui características próprias, sendo indispensável que ambas as partes contratantes realizem a atividade rural e **arquem com os riscos inerentes da atividade** para que possam dividir, da forma como foi acordado, os rendimentos decorrentes do exercício da atividade.

Resta caracterizada a simulação do Contrato de Parceria Rural, pois, além de ter sido formalizado por pessoas físicas que são também **sócias indiretas da pessoa jurídica contratante**, o resultado positivo da atividade rural é transportado à empresa, onde a tributação é bem menor e as despesas são concentradas nas pessoas físicas, por meio de **manobras contábeis acordadas de acordo com a conveniência das partes**, de forma que nunca se dê pagamento de tributos pelas pessoas físicas.

- **Acórdão 2201-009.311 – 06/10/2021:**

ÁREA UTILIZADA COM PLANTAÇÃO DE PRODUTOS VEGETAIS.
ARRENDAMENTO.

Estando devidamente comprovadas nos autos, há se restabelecer a glosa das áreas declaradas como ocupadas por produtos vegetais. Em se tratando de **parceria agrícola** o interessado deve comprová-la mediante **Contrato de Parceria** entre as partes contratantes acompanhados de **outros documentos que atestem a devida utilização da área** para produção vegetal, como **notas fiscais em nome do parceiro outorgado** vinculadas ao imóvel objeto do contrato, **laudo técnico** acompanhado de ART, **comprovantes de pagamentos do valor** referente ao arrendamento.

Conclusão

- **Importância do acervo probatório;**
- **Contrato:** cláusulas contratuais devem demonstrar a partilha do risco na parceria;
- **Documentação de suporte:** notas fiscais, registro de transações, substância da escrituração, ainda que no Livro Caixa
- **Antecipações e remunerações:** devem ser compatíveis com a legislação



Obrigado!

<https://www.linkedin.com/in/diljessevasconcelos/>