



# IMPOSTO TERRITORIAL RURAL

Estratégias para declaração e pagamento

# O Bueno, Mesquita e Advogados

- O **Bueno, Mesquita e Advogados** é um escritório de advocacia empresarial com foco em empresas familiares e do agronegócio, atendendo seus clientes com a dedicação pessoal dos seus sócios, que garantem o compromisso de prestar serviços jurídicos com personalismo, eficiência e agilidade.
- Com estrutura flexível e competitiva, o **Bueno, Mesquita e Advogados** procura atender as necessidades específicas de cada um seus clientes, fortalecendo uma relação de estreita parceria.
- Sediado em São Paulo, o **Bueno, Mesquita e Advogados** conta com escritórios associados no Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Brasília, além de correspondentes em diversas cidades do país.



DIREITO DO  
AGRONEGÓCIO



DIREITO  
EMPRESARIAL



CONTENCIOSO



TRABALHISTA

# Pauta

- Por que se preocupar com o ITR?
- Definição da hipótese de incidência do ITR
- Entendendo o valor do ITR
- O problema das alíquotas progressivas
- Pagamento de ITR com TDA
- O ITR no centro da fiscalização agrária
- Considerações finais

# Porque se preocupar com o ITR?

- Historicamente, o ITR não tinha relevância econômica: Lançamento de Ofício pelo INCRA, Inflação, Tabelas desatualizadas de valor, Distanciamento entre fiscalização e realidade.
- Essa situação mudou:
  - Lançamento por homologação – 5 anos para revisão da declaração com risco de multas e juros altíssimos;
  - Fiscalização passiva da Receita pelo Cruzamento de Dados com IBAMA, INCRA, Defesa Animal, Etc;
  - Fiscalização ativa dos Municípios – Com a EC 42/03 passaram a ter 100% da arrecadação, quando celebrado convênio para a fiscalização.
- Atualmente o ITR tem um peso econômico importante para as empresas com governança e vem se tornando um transtorno para as demais, por conta de lançamentos milionários da Receita Federal.

# O Imposto Territorial Rural - ITR

- O Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, de apuração anual, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, localizado fora da zona urbana do município, em 1º de janeiro de cada ano. (Art. 1º da Lei nº 9.393/96).
- Incide ITR sobre a propriedade de imóveis, em área urbana ou não, destinados à exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial (art. 15 do Decreto-Lei nº 57/66)
- Sujeitam-se ao IPTU os imóveis de loteamentos regularmente aprovados, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, localizados em áreas consideradas urbanizáveis ou de expansão urbana (artigo 32, § 2º do CTN);
- Art. 153, §4º da Constituição Federal:
  - I - será progressivo e terá suas alíquotas fixadas de forma a desestimular a manutenção de propriedades improdutivas;
  - II - não incidirá sobre pequenas glebas rurais, definidas em lei, quando as explore o proprietário que não possua outro imóvel;
  - III - será fiscalizado e cobrado pelos Municípios que assim optarem, na forma da lei, desde que não implique redução do imposto ou qualquer outra forma de renúncia fiscal.

# A Definição do VTNt

**VALOR DO IMPOSTO = BASE DE CÁLCULO X ALÍQUOTA**

- Base de cálculo é o Valor da Terra Nua Tributável.

$$VTN_t = VTN \left( \frac{ÁREA_{tributável}}{ÁREA_{total}} \right)$$

- Como se considera o Valor da Terra Nua, não há diferença entre o valor entre área agricultáveis, não agricultáveis, de benfeitorias e pastagens.
- Áreas não tributáveis reduzem o valor do imposto, proporcionalmente ao valor da área total.
- Não são tributáveis as áreas:
  - Imprestáveis para qualquer exploração agrícola, pecuária, granjeira, aquícola ou florestal;
  - De preservação permanente e de reserva legal;
  - Declaradas de interesse ecológico por ato do órgão competente (Federal ou Estadual);
  - Sob regime de servidão florestal ou ambiental;
  - Cobertas por florestas nativas, primárias ou secundárias em estágio médio ou avançado de regeneração
- Área Total = Área Total do Imóvel, independentemente do Título – Posse ou Domínio Útil.

# A questão das alíquotas

Área total do imóvel	GRAU DE UTILIZAÇÃO - GU ( EM %)				
	>80	65 - 80	50 - 65	30 - 50	< 30
Até 50	0,03	0,20	0,40	0,70	1,00
Maior que 50 até 200	0,07	0,40	0,80	1,40	2,00
Maior que 200 até 500	0,10	0,60	1,30	2,30	3,30
Maior que 500 até 1.000	0,15	0,85	1,90	3,30	4,70
Maior que 1.000 até 5.000	0,30	1,60	3,40	6,00	8,60
Acima de 5.000	0,45	3,00	6,40	12,00	20,00

- As alíquotas são menores do que aquelas previstas no Art. 50 do Estatuto da Terra, de 0,2% a 3,5% do VTN, de acordo com o tamanho do imóvel, em módulos fiscais.
- Ainda assim, são alíquotas abusivas, incompatíveis com o rendimento do ativo terra (2-3%)
- Há uma disparidade em relação ao tratamento entre propriedades igualmente produtivas em função do tamanho, que não é medida nem de produtividade, nem de capacidade contributiva.

# Pagamento do ITR com TDA

- É facultado o pagamento de até 50% do ITR devido com Títulos da Dívida Agrária (TDA) do tipo escritural, passíveis de serem adquiridos no mercado de balcão (CETIP), através de corretoras idôneas
- O Pagamento ocorre mediante processo administrativo, em que se faz a transferência dos títulos para a União
- O procedimento é seguro e não apresenta risco ao contribuinte, que deve apenas monitorar se houve o processamento do pedido de pagamento, mediante acompanhamento do processo via internet (E-CAC)



# O ITR e a Fiscalização Agrária

- O DNA do ITR é ser um imposto para "*desestimular a manutenção de propriedades improdutivas*"
- Com o aumento do custo para as desapropriações e aprimoramento da fiscalização, a função parafiscal do ITR deverá se intensificar. IN 1581/2012:
  - Integração dos cadastros do INCRA e RF
  - Obrigatoriedade de atualização cadastral junto ao INCRA (prazos)
- Preocupação com o imposto deve ir além do valor a pagar: cumprimento da função social da propriedade, índices de produtividade, etc: fiscalização da prefeitura e da União.

# Considerações Finais

- A Declaração do ITR deve atender a preocupações fiscais e parafiscais, com análise holística da situação do imóvel rural
  - A Definição do Valor da Terra Nua deve ser cautelosa. Atenção aos valores declarados pela prefeituras conveniadas, estabelecidos por índices públicos ou definidos tecnicamente (Laudo ABNT).
  - É fundamental ter um correto levantamento do uso e ocupação do solo, para declaração do ITR de acordo com a realidade
  - O CAR ainda não é suficiente para a declaração do ITR. Cruzamento da Receita: ADA
  - Atenção à situação cadastral junto ao INCRA e os efeitos da declaração para a situação do imóvel quanto aos índices de produtividade
- As penalidades aplicáveis são cumulativas e podem ensejar em passivos superiores que o valor de mercado dos imóveis rurais



Rua Pedroso Alvarenga, 1284, Cj 111

04531-004 – São Paulo – SP

Tel.: (11) 3078.2040

[www.buenomesquita.com.br](http://www.buenomesquita.com.br)

# OBRIGADO!

**Francisco de Godoy Bueno**

[francisco@buenomesquita.com.br](mailto:francisco@buenomesquita.com.br)