



Cadastrros de **Imóveis Rurais**

VERTICE

SUMÁRIO

Siglas Utilizadas	3
Apresentação	4
Introdução	5
Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR)	6
Ato Declaratório Ambiental (ADA)	7
Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR).....	9
Valor da Terra Nua (VTN)	10
Valor Venal (VN).....	11
Valor da Terra Nua Tributável (VTNT)	12
Convênios da Receita Federal e Municípios	12
Conclusão	13
Perguntas e Respostas	13
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	18

SIGLAS UTILIZADAS

ADA – Ato Declaratório Ambiental

IBAMA - O Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis

NIRF – Número do Imóvel na Receita Federal

SNCR – Sistema Nacional de Cadastro Rural

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

RFB – Secretaria da Receita Federal do Brasil

CCIR – Certificado de Cadastro do Imóvel Rural

CIB - Cadastro Imobiliário Brasileiro

CNIR - Cadastro Nacional de Imóveis Rurais

ITR – Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural

CAFIR - Cadastro de Imóveis Rurais da Receita Federal

DITR – Declaração do Imposto Territorial Rural

ITR – Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural

VTN – Valor da Terra Nua

VTNT – Valor da Terra Nua Tributável

APRESENTAÇÃO

Esse e-book tem por finalidade elencar os principais passos para regularização do imóvel rural após aquisição da propriedade. Trazendo uma linguagem mais simplificada, temos como objetivo a elucidação de dúvidas quanto aos cadastros realizados junto ao INCRA (CCIR) e Receita Federal (CIB / NIRF e ITR).

Vale ressaltar que, esse trabalho visa facilitar o entendimento quanto a importância de atualização de dados cadastrais e o respeito aos valores de pauta de cada município a serem lançados na Declaração de ITR do imóvel rural. Esse material não substitui a orientação do Contador responsável pela contabilidade de seu imóvel, apenas o incentiva a respeitar os prazos exigidos, evitando assim, multas e bloqueios indesejados.

INTRODUÇÃO

A Lei nº 4.504 de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra) e a Lei nº 8.629, de 25/02/1993, definem "imóvel rural" como sendo o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada.

Partindo da definição de imóvel rural lei 4.504 30/11/1964, após aquisição de uma propriedade, o adquirente obtém também a responsabilidade de regular perante o órgão competente estadual (INTERMAT) e na serventia pública onde o imóvel tem seu registro imobiliário. Já nos poderes federais temos: INCRA, IBAMA, Receita Federal e demais instituições públicas de regularização de licenças ambientais.

Dessa forma, podemos afirmar que devidamente formalizado o termo de posse/escritura pública de compra e venda/matricula ou qualquer outro meio de aquisição do imóvel rural, faz-se necessário a criação de um número de certificado de cadastro do imóvel rural – (CCIR) INCRA em nome do novo proprietário, assim também, como inscrição do imóvel na Receita Federal através do número do imóvel rural na Receita Federal – NIRF sendo esse fundamental para as informações anuais na entrega da declaração do imposto sobre propriedade territorial rural – DITR – junto ao órgão federal de fiscalização.

Orientamos que o proprietário de um imóvel rural esteja sempre atento às normas e leis que incidem sobre o bem rural, inscrições, cadastros, declarações e obrigações perante aos órgãos reguladores.

Com a aproximação do prazo da DITR lembramos aos proprietários do benefício de fazer o Ato Declaratório Ambiental (ADA), apuração anual, que pode conceder o benefício de até 100% de isenção sobre o tributo nas áreas de interesse de preservação ambiental, da obrigatoriedade do cadastro do seu imóvel no Cadastro Ambiental Rural – (CAR) e licenças ambientais de uso na propriedade rural.

Alertarmos aos proprietários e profissionais da área contábil rural a observarem quanto aos valores incidentes no imposto do imóvel rural, Valor da Terra Nua (VTN) definido por critérios específicos do solo de cada região e divulgados oficialmente em tabela anual no site da Receita Federal do Brasil utilizando-se com base no valor de pauta nacional do INCRA.

A instrução normativa RFB Nº 1640, de 11 de maio de 2016, dispõe sobre a celebração de convênio entre a Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB), em nome da União, o Distrito Federal e os municípios para delegação das atribuições de fiscalização, inclusive a de lançamento de créditos tributários, e de cobrança relativas ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) e altera a Instrução Normativa RFB nº 1.562, de 29 de abril de 2015. Trazemos nesse e-book para conhecimento, na parte dos anexos, ofícios divulgados nos sites das principais prefeituras municipais conveniadas do Estado de Mato Grosso.

CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL (CCIR)

O CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural comprova a inscrição das propriedades e posses rurais junto ao Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) - base de dados do governo federal gerenciada pelo Incra na qual constam informações de áreas públicas e privadas.

§ 3º A apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, exigida no caput deste artigo e nos §§ 1º e 2º, far-se-á, sempre, acompanhada da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, correspondente aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos de inexigibilidade e dispensa previstos no art. 20 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996. (Lei nº 10.267, de 28.8.2001)

§ 6º Além dos requisitos previstos no art. 134 do Código Civil e na Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, os serviços notariais são obrigados a mencionar nas escrituras os seguintes dados do CCIR:

(Parágrafo incluído pela Lei nº 10.267, de 28.8.2001)

I – código do imóvel; (Inciso incluído pela Lei nº 10.267, de 28.8.2001)

II – nome do detentor; (Inciso incluído pela Lei nº 10.267, de 28.8.2001)

III – nacionalidade do detentor; (Inciso incluído pela Lei nº 10.267, de 28.8.2001)

IV – denominação do imóvel; (Inciso incluído pela Lei nº 10.267, de 28.8.2001)

V – localização do imóvel. (Inciso incluído pela Lei nº 10.267, de 28.8.2001)

Com o cadastramento do imóvel rural, o proprietário obterá o CCIR da sua propriedade rural e, através desse documento, que serão possíveis novas informações e alterações junto ao INCRA para desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda o imóvel rural, para homologação de partilha amigável ou judicial "sucessão causa mortis" de acordo com os parágrafos 1.º e 2.º do artigo 22 da Lei n.º 4.947, de 6 de abril de 1966, modificado pelo artigo 1.º da Lei n.º 10.267, de 28 de agosto de 2001.

O CCIR deve ser atualizado sempre que houver alterações sobre a propriedade rural e fazer o recolhimento de uma contribuição anual obrigatória junto ao Incra.

ATO DECLARATÓRIO AMBIENTAL (ADA)

O Ato Declaratório Ambiental (ADA) que foi instituído pela Lei nº 6.938/1981 é um instrumento legal que possibilita ao proprietário rural uma redução do Imposto Territorial Rural (ITR) em até 100% quando declarar no Documento de Informação e Apuração (DIAT/ITR):

- Áreas de Preservação Permanente (APP)
- Reserva Legal (ARL)

- Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)
- Interesse Ecológico (AIE)
- Servidão Ambiental (ASA)
- Áreas cobertas por Floresta Nativa (AFN)
- Áreas Alagadas para Usinas Hidrelétricas (AUH)

O ADA é documento de cadastro das áreas do imóvel rural junto ao Ibama e das áreas de interesse ambiental que o integram para fins de isenção do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), sobre estas últimas.

Deve ser preenchido e apresentado pelos declarantes de imóveis rurais obrigados à apresentação do ITR.

O cadastramento das áreas de interesse ambiental declaradas permite a redução do ITR do imóvel rural. Com isso, procura-se estimular a preservação e proteção da flora e das florestas e, conseqüentemente, contribuir para a conservação da natureza e melhor qualidade de vida.

(Publicado: Terça, 08 de Novembro de 2016, 12h14 | Última atualização em Quinta, 11 de Agosto de 2022, 11h32)

A apresentação do ADA se dá anualmente desde o exercício de 2007.

O ADA deverá ser declarado de 1º de janeiro a 30 de setembro (extensivo até 31 de dezembro para declarações retificadoras).

A apresentação do ADA de um exercício não supre a ausência da entrega de anos anteriores.

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

O ITR é o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, tributo federal previsto no inciso VI, do artigo 153 da Constituição Federal de 1.988.

“Art. 153. Compete à União instituir impostos sobre:

[...];

VI - propriedade territorial rural;

[...].

§ 4º. O imposto previsto no inciso VI terá suas alíquotas fixadas de forma a desestimular a manutenção de propriedades improdutivas e não incidirá sobre pequenas glebas rurais, definidas em lei, quando as explore, só ou com sua família, o proprietário que não possua outro imóvel.” (BRASIL, 1988).

O ITR tem fundamentação legal instituído na Lei Federal nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, que dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, sobre pagamento da dívida representada por Títulos da Dívida Agrária e dá outras providências.

Fato gerador do ITR – Lei Federal nº9.393/96

Art. 1º 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.

§ 1º O ITR incide inclusive sobre o imóvel declarado de interesse social para fins de reforma agrária, enquanto não transferida a propriedade, exceto se houver imissão prévia na posse.

§ 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se imóvel rural a área contínua, formada de uma ou mais parcelas de terras, localizada na zona rural do município.

§ 3º O imóvel que pertencer a mais de um município deverá ser enquadrado no município onde fique a sede do imóvel e, se esta não existir, será enquadrado no município onde se localiza a maior parte do imóvel.

Lei Federal 9.393/96, Seção III com exceção dos casos isentos e imunes, do Contribuinte e do Responsável, “Art. 4º Contribuinte do ITR é o proprietário de imóvel rural, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título”.

VALOR DA TERRA NUA (VTN)

Valor da Terra Nua (VTN) A Lei do ITR (9.393/1996) em seu Art. 10, §1º, inciso I, coloca que o Valor da Terra Nua e o valor do imóvel como índice para apuração do ITR.

“Art.10 A apuração e o pagamento do ITR serão efetuados pelo contribuinte, independentemente de prévio procedimento da administração tributária, nos prazos e condições estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal, sujeitando-se a homologação posterior.

§ 1º Para os efeitos de apuração do ITR, considerar-se-á:

I - VTN, o valor do imóvel, excluídos os valores relativos a:

- a) construções, instalações e benfeitorias;
- b) culturas permanentes e temporárias;
- c) pastagens cultivadas e melhoradas;
- d) florestas plantadas;”

Considera-se Valor da Terra Nua (VTN) o preço de mercado do imóvel rural, entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural, excluídos os valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias; culturas permanentes e temporárias; pastagens cultivadas e melhoradas; e florestas plantadas, observados os seguintes critérios, referidos nos incisos I a III do art. 12 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993:

- I. Localização do imóvel;
- II. Aptidão agrícola; e
- III. Dimensão do imóvel.

Valor da Terra Nua simplificada é o valor de mercado ou valor venal, abatidas todas as benfeitorias comprovadamente existentes sobre o imóvel. Para efeitos agrônômicos, benfeitorias são todas aquelas situações nas quais são investidos recursos de capital para a sua instalação. Nos procedimentos avaliatórios de propriedades rurais, são subdivididas em reprodutivas e não reprodutivas.

Valor da Terra Nua (VTN) = Valor venal ou valor de mercado (-) valor das benfeitorias

VALOR VENAL (VN)

O valor venal de um imóvel é obtido por meio de uma avaliação normalmente feita pela prefeitura do município onde ele se encontra. Cada prefeitura possui uma base própria para realizar esse cálculo, pois considera cada região dentro do seu limite geográfico.

Para obter o valor venal de uma propriedade, o poder municipal se baseia no preço praticado pelo mercado. A partir disso, ele determina o valor final do metro quadrado tanto do terreno urbano quanto da área construída ou predial.

Essa estimativa de preço serve como base para calcular impostos como o ITBI (Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis) e o IPTU (Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana).

VALOR DA TERRA NUA TRIBUTÁVEL (VTNT)

Art. 33. O Valor da Terra Nua Tributável (VTNT) é obtido mediante a multiplicação do VTN pelo quociente entre a área tributável, definida no art. 9º, e a área total do imóvel rural. (IN SRF 256/2002).

$$VTNT = VTN \times \frac{\text{ÁREA TRIBUTÁVEL}}{\text{ÁREA TOTAL IMÓVEL}}$$

CONVÊNIOS RECEITA FEDERAL E MUNICÍPIOS

Art.1º A União, por intermédio da Secretaria da Receita Federal, para fins do disposto no inciso III do § 4º do art. 153 da Constituição Federal, poderá celebrar convênios com o Distrito Federal e os Municípios que assim optarem, visando a delegar as atribuições de fiscalização, inclusive a de lançamento dos créditos tributários, e de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, de que trata o inciso VI do art. 153 da Constituição Federal, sem prejuízo da competência supletiva da Secretaria da Receita Federal.

A Lei nº 11.250 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2005, regulamentou o inciso III do § 4º, do artigo 153, da CF, possibilitando que a União celebre convênios com os municípios optantes, delegando atribuições de fiscalização, inclusive a de lançamento dos créditos tributários e de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, sendo, os valores arrecadados com o ITR 100% repassados para os municípios conveniados.

CONCLUSÃO

Entendemos a complexidade da teoria das informações e particularidades de cada imóvel rural, por isso, é recomendável procurar sempre orientação profissional nas áreas em específico.

É pertinente dar ênfase que toda ação a ser trabalhada ou projetada no imóvel rural deve ser estudada com cautela, observando normas jurídicas, legislação ambiental, licenças e viabilidade econômica do projeto a ser implantado, concedendo segurança no investimento financeiro na propriedade rural.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

1. O que é ITR?

O ITR é o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural. (Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996).

2. Qual o prazo de entrega da DITR?

O prazo para a entrega inicia em 14 de agosto e termina em 29 de setembro de 2023. Recomendamos sempre ficar atentos aos anúncios oficiais.

3. Qual o período de apuração do ITR?

O período de apuração do ITR é anual (Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996 - Art. 1º).

4. Quem está obrigado a declarar?

Devem declarar o ITR produtores rurais sendo eles pessoas físicas ou jurídicas, titulares de domínio útil ou possuidores de qualquer título de imóvel rural, inclusive o usufrutuário.

Em algumas situações, não é necessário pagar ou entregar a Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR). Mais precisamente, em situações de imunidade ou isenção do ITR.

Para os efeitos de imunidade, o imóvel deve ser considerado pequena gleba rural com área igual ou inferior a:

- 100 hectares. Isso se localizado em município compreendido na Amazônia Ocidental ou no Pantanal mato-grossense ou no sul-mato-grossense;
- 50 hectares. Se localizado em município compreendido no Polígono das Secas ou na Amazônia Oriental;
- 30 ha, quando localizado em qualquer outro município.

Para fins de isentos do ITR, nos seguintes casos:

- I - O imóvel rural compreendido em programa oficial de reforma agrária, caracterizado pelas autoridades competentes como assentamento;
- II - O conjunto de imóveis rurais de um mesmo proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título, cuja área total em cada região observe o respectivo limite da pequena gleba rural; e
- III - Os imóveis rurais oficialmente reconhecidos como áreas ocupadas por remanescentes de comunidades de quilombos que estejam sob a ocupação direta e sejam explorados, individual ou coletivamente, pelos membros dessas comunidades.

5. Como entregar a declaração?

O contribuinte deve elaborar a declaração por meio do Programa Gerador da Declaração do ITR relativo ao ano 2023 (Programa ITR 2023) disponibilizado na página da Receita Federal <<https://www.gov.br/receitafederal>> e transmiti-la pela Internet.

6. O que ocorre com o produtor que não declarar?

Caso o contribuinte não transmita a DITR dentro do prazo estabelecido pagará multa de 1% ao mês ou fração de atraso, lançada de ofício e calculada sobre o total do imposto devido.

7. CIB, NIRF e ITR são a mesma coisa? são a mesma coisa?

Não. CIB – Cadastro Imobiliário Brasileira mais conhecido por NIRF – Número de Cadastro do Imóvel Rural na Receita Federal é o número de identificação atribuído ao imóvel rural no ato da inscrição no Cafir. Já o ITR – Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural é o imposto devido sobre imóvel rural.

8. Onde descubro os dados de uso do meu imóvel? Ele interfere no valor do meu ITR?

Os dados são informados no CCIR e também no CAR – Cadastro Ambiental Rural. Basicamente, é o levantamento de dados: quantos hectares possui a sede do imóvel, o quantitativo de área plantada e colhida ou, no caso de pecuária, informar também a quantidade de cabeças de bovino e outros.

9. CCIR e NIRF são a mesma coisa?

Não. CCIR – Certificado de Cadastro do Imóvel Rural é documento emitido pelo Incra e constitui prova do cadastro do imóvel rural no SNCR. Logo, o NIRF – Número de Cadastro do Imóvel Rural na Receita Federal, atualmente passou a ser denominado de CIB – Cadastro Imobiliário Brasileiro é o número de identificação atribuído ao imóvel rural no ato da inscrição no Cafir - Cadastro de Imóveis Rurais da Receita Federal.

10. O que é o Cafir?

Cafir é o cadastro administrado pela Receita Federal do Brasil - RFB, com informações referentes aos imóveis rurais do país, seus titulares e, se for o caso, os condôminos ou compossuidores.

11. Os dados lançados em todos os códigos do meu imóvel devem ser iguais?

Cada órgão competente gera seu próprio código de controle do referido imóvel independente dos demais cadastros do mesmo imóvel. No entanto, os dados que forem informados no CCIR de seu imóvel, deverão ser os mesmos informados no ITR e, obrigatoriamente, boa parte dessas informações serão lançadas no CAR (área de reserva legal, preservação permanente, de uso, etc).

12. Meu imóvel tem mais de uma matrícula e são contínuas. Posso ter mais de um nº CIB / NIRF e vários CCIRS para o mesmo imóvel?

Não. Independentemente da quantidade de matrículas de uma mesma propriedade rural, com áreas contínuas, deve-se ter apenas um registro de CIB / NIRF na Receita Federal e de CCIR do INCRA.

13. E quando o imóvel possui um condomínio (proprietários diversos), como fica essa questão único código (tanto CCIR quanto NIRF) para o imóvel?

No condomínio é determinado um percentual do domínio de cada condômino sobre a propriedade, é definido entre os condôminos quem será o declarante no CCIR e NIRF. Geralmente é indicado o condômino com maior percentual detentor sobre o imóvel.

14. O que é ADA? Preciso mesmo fazer esse cadastro? Se sim, todos os anos ele deve ser feito ou pode ser usado o mesmo nº para os anos posteriores?

ADA – Ato Declaratório Ambiental, é definido como um ato declaratório, espontâneo, que pode trazer benefícios ao declarante no momento da entrega da DITR. O ADA é anual, e sua apresentação de um exercício não supre a ausência da entrega de anos anteriores.

15. Quem está obrigado a apresentar o ADA?

O ADA não é um documento de apresentação obrigatória. Recomenda-se a apresentação quando no imóvel estejam integradas áreas de interesse ambiental e declaradas no DIAT – Documento de Informação e Apuração do ITR, utilizando-se da apresentação do ADA com finalidade de obter redução e mesmo isenção do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) sobre as referidas áreas em questão.

16. Fala-se muito em vincular os códigos. Ao que se refere essa informação?

Refere-se a ligar o número do CCIR (INCRA) ao número de cadastro do NIRF (RFB) do imóvel rural conectando informações na plataforma CNIR (INCRA/RFB).

17. Quando preciso atualizar os códigos do meu imóvel (CCIR,CIB/ NIRF E CAR)?

O número de inscrição/cadastro do imóvel rural apesar de números distintos em cada um do cadastro é migrado com ele sempre que tiver alguma atualização. E em alguns casos é extinto por anexação total da área a outro imóvel rural.

18. As plataformas para atualização de CCIR, NIRF E CAR. são as mesmas?

Não. Para informações referentes ao CIB / NIRF é utilizada a plataforma do CNIR – Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – INCRA / RFB e validado dados do processo junto à Receita Federal do Brasil – RFB, para o CCIR é utilizada plataforma do SNCR – Sistema Nacional de Cadastro Rural do INCRA.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

https://www.senado.leg.br/atividade/const/con1988/con1988_15.03.2021/art_153_.asp#:~:text=VI%20%2D%20propriedade%20territorial%20rural%3B,%2C%20II%2C%20IV%20e%20V.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9393.htm

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11250.htm

<http://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/termoitr/controlador/controlConsulta.asp>

<https://sistemafamato.org.br/portal/arquivos/05042016122937.pdf>

<http://www.ibama.gov.br/imovel-rural/ato-declaratorio-ambiental-ada/perguntas-frequentes>

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8629.htm

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/MPV/2183-56.htm#art4

<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=15137>

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4947.htm

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10267.htm

https://pt.wikipedia.org/wiki/Valor_venal

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm

<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=73816>



www.verticemt.com.br

  [vertice_mt](https://www.instagram.com/vertice_mt)

66 3423 1952 

ambiental@verticemt.com.br
agrimensura@verticemt.com.br
planejamento@verticemt.com.br

Av. Marechal Dutra, 1770, Centro - B, Rondonópolis - MT

Como
chegar

