



GUIA PRÁTICO, SETOR POR SETOR

Reforma tributária

Obras de fundações

O que muda na sua empresa, explicado sem jargão, com exemplo numérico e o artigo da lei em cada afirmação.

PAGA MENOS

Material informativo elaborado pela Voga Serviços Contábeis com base na Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, e na Lei Complementar nº 227, de 13 de janeiro de 2026. Edição de agosto de 2026.

OBRAS DE FUNDAÇÕES E CONSTRUÇÃO CIVIL, REFORMA TRIBUTÁRIA SOBRE O CONSUMO

Serviço de construção civil entrou no capítulo de imóveis, com redução de 50%

Não é a regra geral de serviços. É o art. 252, V, combinado com o art. 261, e isso muda a alíquota pela metade.

EM UMA FRASE

A empresa de fundações não entra na regra geral, entra no capítulo de imóveis

A LC nº 214/2025 dedica um capítulo inteiro às operações com bens imóveis, e serviços de construção civil estão lá dentro, no inciso V do art. 252. A alíquota do capítulo é reduzida pela metade.

E o setor é intensivo em insumo com nota. Concreto, aço, locação de equipamento, combustível e subempreiteiro no regime regular passam a gerar crédito integral. Hoje nada disso abate ISS.

O PRIMEIRO PONTO, E ELE VALE DINHEIRO

Construção civil está nomeada, e isso não é interpretação

“O IBS e a CBS incidem, nos termos deste Capítulo, sobre as seguintes operações com bens imóveis: I, alienação; II, cessão e ato translativo ou constitutivo onerosos de direitos reais; III, locação, cessão onerosa e arrendamento; IV, serviços de administração e intermediação; e V, serviços de construção civil.” LC nº 214/2025, art. 252

“As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que trata este Capítulo ficam reduzidas em 50%.” LC nº 214/2025, art. 261

Traduzindo. Serviço de fundação, estaqueamento, contenção e terraplenagem executado sobre o imóvel entra no capítulo, com metade da alíquota. Serviço administrativo, projeto e consultoria precisam ser avaliados à parte, porque podem seguir a regra geral.

COMO FICA NA PRÁTICA, CONTRATO A CONTRATO

Três contratos típicos, com a conta de cada um

O terceiro caso é o que gera dúvida. Projeto de engenharia contratado separadamente pode seguir a regra dos profissionais submetidos a conselho, art. 127, XI, com redução de 30%, em vez do capítulo de imóveis. Contrato único ou contratos separados muda o resultado.

A CONTA DA EMPRESA

De até 8,65% para 14%, menos o crédito de todo o insumo

ITEM	VALOR
Hoje, PIS de 0,65%, COFINS de 3% e ISS de até 5% sobre o serviço	até 8,65%
Em 2033, IBS e CBS com a redução de 50% do art. 261	14,00%
Menos o crédito de concreto, aço, equipamento e subempreiteiro	a apurar

Este é o setor onde a conta mais tende a cair. Uma obra de fundação pode ter mais da metade do custo em insumo e equipamento com nota. Se 55% do faturamento vira base de crédito, o efetivo cai bem abaixo dos 8,65% de hoje.

A DECISÃO QUE MAIS MEXE NO RESULTADO

O subempreiteiro pessoa física é o maior ralo de crédito

Numa obra de fundação, boa parte do custo é mão de obra especializada contratada de terceiros. A forma como esse terceiro está constituído passa a mudar o imposto da empresa.

Não emite nota com destaque, então não há crédito. Num repasse de R\$ 400.000, são R\$ 56.000 de crédito que deixam de existir.

Crédito limitado à parcela de IBS e CBS embutida no DAS, bem abaixo da alíquota cheia. Vale renegociar preço.

Emite nota com destaque e a empresa credita integralmente. O mesmo repasse, com o mesmo valor, passa a abater imposto.

ONDE A EMPRESA ENCONTRA CRÉDITO

Tudo o que hoje é só despesa passa a descontar imposto

Locação de equipamento merece atenção específica. Locação de bem móvel entra na regra geral e gera crédito integral para quem loca. É uma das maiores despesas do setor e hoje não abate nada.

ONDE O IMPOSTO FICA

Na construção civil, o imposto vai para onde a obra está

“Considera-se local da operação com [...] serviço prestado fisicamente sobre bem imóvel [...] o local onde o imóvel estiver situado.” LC nº 214/2025, art. 11, II

O IBS acompanha a obra. Empresa sediada no Distrito Federal executando obra em Goiás recolhe o IBS para lá, e isso muda a apuração e o cadastro.

Hoje a discussão sobre qual município cobra o ISS da obra é fonte constante de autuação. O critério passa a ser um só, e ele é objetivo.

O ANO QUE JÁ COMEÇOU

2026 é teste, e o que for recolhido volta

“Em relação aos fatos geradores ocorridos de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2026 [...] o montante recolhido do IBS e da CBS será compensado com o valor devido [...] caso o contribuinte não possua débitos suficientes [...] ressarcido em até 60 dias, mediante requerimento.” LC nº 214/2025, art. 348

Cadastro de serviços por contrato, separação entre execução e projeto, e mapeamento do regime dos subempreiteiros. Nada disso cobra imposto este ano.

Renegociar a forma de contratação de dezenas de subempreiteiros com a CBS já incidindo significa perder crédito em todos os contratos vigentes até a virada.

O layout novo já está em produção. Documentos fiscais eletrônicos emitidos em 2026 já trazem os campos de IBS e CBS preenchidos. Dá para conferir hoje, no XML que a própria Empresa XYZ recebe dos fornecedores.

LINHA DO TEMPO

O que acontece, e quando

A redução de 50% do art. 261 alcança serviços de construção civil pelo art. 252, V, e atravessa todas as fases sem interrupção.

ALERTA DE CAIXA

O imposto sai antes de o dinheiro entrar

Com o split payment, IBS e CBS são recolhidos na própria liquidação financeira. O dinheiro do imposto não passa mais pelo caixa de quem vendeu.

Medição de obra costuma ser paga com atraso e em parcelas, e o imposto sai na liquidação. Empresa que financia obra com capital de giro precisa refazer a projeção de caixa considerando isso.

A partir de 2027, primeiro de forma opcional e por fases, começando pelas operações entre empresas. O funcionamento em operação com pessoa física ainda está sendo detalhado pela regulamentação.

Quem projeta caixa pelo faturamento bruto vai errar. A projeção precisa considerar que a receita tributada chega descontada.

A NOTA É O RECIBO DO CRÉDITO

Sem destaque correto na entrada, o crédito não existe

A Empresa XYZ compra concreto, aço, locação de equipamento e serviços de subempreiteiro. Numa despesa de R\$ 800.000 por mês com fornecedores no regime regular, são R\$ 224.000 de crédito se as notas vierem certas, e zero se não vierem.

A apropriação fica condicionada ao destaque correto no documento fiscal eletrônico da aquisição, art. 48, parágrafo único. Conferir nota de entrada deixa de ser rotina contábil e vira controle de caixa.

O QUE FAZER ANTES DE 2027

Quatro coisas que dependem só da Empresa XYZ

Suprimentos, começa este mês. Pessoa física, MEI, Simples ou regime regular. Cada R\$ 1.000 contratados no regime regular viram R\$ 280 de crédito.

Jurídico com a Voga, esta semana. Execução segue o art. 252, V, com 50%. Projeto de engenharia pode seguir o art. 127, XI, com 30%. Contrato único apaga a distinção.

Comercial, até dezembro. Obra contratada hoje e executada em 2027 vai atravessar a virada. Cláusula de reequilíbrio tributário precisa existir.

Financeiro, no fechamento deste mês. Concreto, aço, equipamento e combustível. É daí que sai a projeção real de crédito.

CENÁRIOS, O QUE JOGA A FAVOR

Cinco coisas que trabalham para a Empresa XYZ

Art. 261, alcançando serviços de construção civil pelo art. 252, V.

Concreto, aço e equipamento passam a abater imposto pelo art. 47, o que hoje não acontece.

Hoje o ISS incide sem abatimento de nenhum insumo. Essa é a maior distorção que a reforma corrige no setor.

Art. 11, II. Acaba a disputa entre municípios sobre onde recolher.

Art. 348. O que for recolhido este ano é compensado ou ressarcido em até sessenta dias.

CENÁRIOS, O QUE EXIGE ATENÇÃO**Cinco pontos a vigiar, e o primeiro é o mais caro**

Maior saída de caixa do setor e zero de crédito. Precisa entrar na conta antes de renegociar.

Apaga a distinção entre o art. 252, V e o art. 127, XI, e pode custar alíquota.

Contrato assinado hoje e executado depois da virada, sem reequilíbrio, transfere o risco para a construtora.

Crédito limitado ao que estiver embutido no DAS. Vale renegociar preço.

Com o IBS seguindo o local do imóvel, empresa que atua em vários entes precisa de cadastro e apuração por localidade.

O OUTRO LADO DO BALCÃO**Quem contrata a obra passa a se creditar, e isso muda a negociação**

Hoje a incorporadora que contrata fundação não toma crédito do ISS pago. A partir de 2027 ela passa a se creditar do que estiver destacado, e isso vira item de negociação de preço.

Credita integralmente o que foi destacado, art. 47. O custo líquido da obra cai para ele.

Credita apenas a parcela embutida no DAS do fornecedor. A conversa de preço é outra.

Destacar corretamente. Nota sem destaque adequado tira crédito do cliente e vira reclamação comercial.

ACOMPANHE A GENTE**A reforma não para em 2026, e a gente também não**

No nosso Instagram publicamos as novidades de tudo o que muda, sempre com a fonte oficial no rodapé de cada publicação: lei, decreto, instrução normativa e ato do Comitê Gestor. Nada de boato, nada de número solto.

PRÓXIMO PASSO**Simule a sua construtora com os seus números**

A Voga mantém um simulador aberto que compara o que a empresa paga hoje com o que pagará em 2027 e em 2033, mostrando a memória de cálculo linha a linha.

Execução de obra segue o art. 252, V, com redução de 50%. Projeto contratado à parte pode seguir outra regra.

Separando por regime do fornecedor. É daí que sai o crédito do art. 47.

Para calcular com os seus números

Este guia mostra a regra. A conta da sua empresa depende do que você fatura, de quem são os seus clientes e de quanto você compra com nota. A Voga faz essa análise caso a caso.

NO INSTAGRAM

@vogaservicoscontabeis

NO SITE

www.vogasc.com.br

TELEFONES

613964-0691 e 3039-2844

Este material tem caráter informativo e não substitui a análise individual de cada caso concreto. As referências legais correspondem ao texto vigente na data de elaboração.