



GUIA PRÁTICO, SETOR POR SETOR

Reforma tributária

Terraplanagem

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.

TERRAPLANAGEM, REFORMA TRIBUTÁRIA SOBRE O CONSUMO

Obra ou hora máquina, e a diferença chega a metade da alíquota.

Serviço de construção civil entrou no regime de bens imóveis, com redução de 50%. Locação de máquina é outra operação.

EM UMA FRASE

O que decide a sua alíquota não é a máquina, é o contrato

Executar terraplanagem como parte de uma obra é serviço de construção civil, dentro do capítulo dos bens imóveis, com alíquota reduzida em 50%. Já locar escavadeira com operador, sem responsabilidade pela execução, é outra operação, e segue regra distinta.

Empresa que fatura tudo como hora máquina, mesmo executando a obra, entrega metade da redução sem perceber. E o documento que sustenta o enquadramento é o contrato, não a prática.

O MOTIVO

Metade da alíquota depende de uma classificação que você controla

O caput do art. 261 reduz em 50% as alíquotas das operações tratadas no capítulo dos bens imóveis, onde o art. 252, V, coloca o serviço de construção civil.

A delimitação do que é serviço de construção civil para esse fim depende de regulamentação, o que torna o texto do contrato a sua melhor prova.

Cuidado com a leitura fácil. Hoje a empresa paga ISS sobre a receita, mais PIS e Cofins, e não credita peça, pneu nem manutenção. A alíquota nova é maior, mas a frota inteira passa a descontar.

O TEXTO, SEM INTERMEDIÁRIO

Dois artigos resolvem o essencial

“O IBS e a CBS incidem, nos termos deste Capítulo, sobre as seguintes operações com bens imóveis: [...] V, serviços de construção civil.” LC nº 214/2025, art. 252, inciso V

“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, caput

A lei não fala em terraplanagem, e sim em serviço de construção civil. O enquadramento segue a natureza da operação contratada, e por isso a descrição do objeto vale dinheiro.

O DETALHE QUE QUASE NINGUÉM CONFERE**O diesel tem regime próprio, e ele credita**

“É vedada a apropriação de créditos em relação às aquisições de combustíveis sujeitos à incidência única do IBS e da CBS, quando destinadas à distribuição, à comercialização ou à revenda. § 1º Excetuada as hipóteses previstas no caput deste artigo, o contribuinte no regime regular poderá apropriar créditos do IBS e da CBS em relação à aquisição de combustíveis.” LC nº 214/2025, art. 180, caput e § 1º

A vedação é para quem revende combustível. A empresa que consome o diesel na própria operação está na exceção e credita. Como o diesel é a maior linha de custo de uma frota pesada, esse dispositivo muda a conta sozinho.

A FRONTEIRA QUE VOCÊ PRECISA DESENHAR**Três formas de faturar, três tratamentos possíveis**

Execução com responsabilidade pela obra, com cronograma e medição. Regime de bens imóveis, com redução de 50%.

Zona de análise. O objeto contratado precisa estar descrito, porque é ele que define o regime aplicável.

Serviço de transporte, com regra própria, inclusive quanto ao local da operação.

A MUDANÇA PRINCIPAL**Você passa a pagar sobre o que vende menos o que compra com nota**

A operação é intensiva em diesel, pneu, peça e manutenção. Hoje nada disso abate o ISS, e o crédito de PIS e Cofins é limitado. No sistema novo, a frota inteira vira crédito.

Imposto sobre a receita, sem desconto da frota. Rodar mais não muda a conta do imposto.

Imposto sobre a receita, menos o crédito de diesel, peça, pneu, manutenção e locação.

Aqui está a virada do setor. Uma empresa que gasta metade da receita com frota e diesel troca um imposto sem crédito por um imposto que devolve a maior parte do custo operacional.

ONDE A EMPRESA ENCONTRA CRÉDITO

Compra com nota de empresa vira desconto. Salário não.

O QUE NÃO GERA CRÉDITO

A lista fechada do art. 57 pega mais gente do que parece

A regra que separa as duas colunas: uso ou consumo pessoal não gera crédito, art. 57, e o crédito volta quando o item é usado preponderantemente na atividade, § 3º. Máquina deslocada para obra particular do sócio é o caso clássico do setor.

CRÉDITO QUE VOCÊ JÁ TINHA E PRECISA DEVOLVER

Máquina furtada ou perda obriga a estornar o crédito

“O adquirente deverá estornar o crédito apropriado caso o bem adquirido venha a perecer, deteriorar-se ou ser objeto de roubo, furto ou extravio.” LC nº 214/2025, art. 47, § 6º

Furto do bem adquirido. Estorna o crédito apropriado, proporcionalmente à vida útil que faltava.

Perecimento. Estorna o crédito daquela compra na competência da perda.

Extravio. O tratamento é o mesmo, e o controle de abastecimento vira questão fiscal.

Isso muda o valor do controle de frota. Rastreador, controle de abastecimento e inventário de peças passam a ter efeito direto na apuração, e não só no custo.

O EXEMPLO DESTA APRESENTAÇÃO

Uma empresa de verdade, com números de uma competência

ITEM	VALOR
Faturamento por mês	R\$ 380.000,00
Sendo empreitada e subempreitada em obra	R\$ 304.000,00
Sendo hora máquina e locação de equipamento	R\$ 76.000,00
Compras com nota, diesel, peça e manutenção	R\$ 150.000,00
Folha de pagamento por mês	R\$ 95.000,00

Movimentação de terra, drenagem e preparação de terreno, com frota própria, atendendo construtoras e loteadoras.

A divisão entre obra e hora máquina define a alíquota, e o custo de frota define o crédito.

OS DOIS SISTEMAS, LADO A LADO

O que a empresa paga hoje e o que vai pagar em 2033

Três tributos, e nenhum crédito sobre diesel, peça e manutenção.

Um tributo só, uma apuração, e a compra passando a descontar imposto.

A diferença entre as duas colunas é a frota. Hoje ela é só custo. Em 2033 os R\$ 150.000 de compra com nota devolvem R\$ 42.000 por mês, e a maior parte da receita ainda entra com redução de 50%.

O RESULTADO, ANO A ANO

Com obra e frota pesada, a conta cai

Como se chega nesses números. Em 2027 a CBS entra com débito de R\$ 21.204,00 e crédito de R\$ 13.950,00, o IBS de teste custa R\$ 380,00 e o tributo remanescente soma R\$ 11.400,00. Em 2033 o débito é de R\$ 63.840,00 e o crédito de R\$ 42.000,00. De hoje para 2033 a conta cai 14%.

A ARMADILHA DE 2027

Em 2027 a conta cai, e esse alívio engana

PIS e Cofins são extintos e a CBS entra no lugar, já com o crédito da frota.

O ISS segue vigente até 2032, caindo em degraus a partir de 2029.

A redução de 50% depende de o contrato descrever execução de obra. Sem isso, o benefício não aparece nem em 2027 nem em 2033.

A regulamentação do alcance do serviço de construção civil ainda vai sair. Contrato bem escrito hoje é a melhor proteção contra o que vier.

ALERTA DE FLUXO DE CAIXA

O imposto deixa de passar pelo caixa da empresa

Com o split payment, IBS e CBS são recolhidos na liquidação financeira da medição.

Obra recebe por medição, com 30 a 60 dias, e o diesel e a folha já foram pagos. Quem financiava esse prazo com o imposto a recolher perde essa fonte.

A partir de 2027, por fases, começando pelas operações entre empresas, que é exatamente o faturamento contra construtora.

Fluxo de caixa é o primeiro efeito. Vale refazer o saldo dos últimos doze meses sem o imposto transitando pela conta.

O PONTO QUE DECIDE A APURAÇÃO

Contrato mal escrito custa metade da alíquota

Contrato que diz apenas hora máquina dificulta sustentar a natureza de serviço de construção civil e a redução do art. 261.

Boletim de medição, cronograma e ART amarram a execução à obra e sustentam o enquadramento.

Quem opera nos dois formatos precisa de modelos distintos, e não de um contrato único adaptado.

Nenhuma renegociação de preço com cliente entrega o tamanho de efeito que essa classificação entrega. E ela se decide no texto, não na execução.

A NOTA É O RECIBO DO CRÉDITO

Sem destaque no documento, o crédito simplesmente não existe

“A apropriação dos créditos [...] está condicionada à comprovação da operação por meio de documento fiscal eletrônico idôneo [...] Os valores dos créditos corresponderão aos valores dos débitos que tenham sido destacados no documento fiscal de aquisição e extintos.” LC nº 214/2025, art. 47, § 1º, II, e § 2º, I

Oficina informal, borracharia sem nota e serviço pago no CPF do sócio não devolvem nada.

Na aquisição de combustível do regime monofásico fica dispensada a comprovação de extinção do débito, art. 47, §§ 4º e 5º.

O crédito transferido fica limitado à parcela do DAS, salvo opção pela apuração no regime regular.

Cada R\$ 1.000 de diesel e manutenção com nota viram R\$ 280 de crédito. Numa frota que consome R\$ 150.000 por mês, isso é R\$ 42.000 de desconto no imposto.

O QUE MUDA NA SUA CONCORRÊNCIA

Quem compra de você passa a comparar mais do que o seu preço

Construtora, incorporadora e loteadora no regime regular passam a olhar o preço menos o crédito que acompanha a nota. Como praticamente todo cliente do setor é contribuinte, aqui isso vale para a carteira inteira.

Preço de R\$ 10.000 na proposta, com destaque pela alíquota aplicável. O cliente credita e o custo real dele cai.

Mesmo preço de R\$ 10.000, com crédito limitado à parcela do DAS. O custo real dele sobe.

Neste setor a decisão de regime pesa mais do que na média. Quem atende construtora e permanece no Simples transfere crédito limitado a um cliente que apura tudo.

CENÁRIOS, O QUE JOGA A FAVOR

Cinco coisas que trabalham para a empresa

Art. 252, V, com o art. 261, para empreitada e subempreitada.

Art. 180, § 1º, para quem consome o combustível na própria operação.

Peca, pneu, manutenção e locação de equipamento passam a descontar imposto.

Topografia, projeto, vigilância e sistema entram no crédito.

Construtora compara preço líquido, e fornecedor formal leva vantagem.

CENÁRIOS, O QUE EXIGE ATENÇÃO

Cinco pontos a vigiar, e o primeiro é o mais caro

Sem descrição de execução e sem medição, a receita perde a redução de 50%.

O alcance do serviço de construção civil ainda será detalhado.

Operador e oficina contratados como pessoa física não devolvem imposto.

Desvio de combustível devolve o crédito, art. 47, § 6º.

Uso em propriedade do sócio cai no art. 57 e derruba o crédito.

CHECKLIST DE AÇÕES PRÁTICAS

O que fazer, em que ordem, e até quando

NOVIDADE PARA OS CLIENTES VOGA

A reforma vai exigir a sua nota certinha. A Voga devolve essa nota como decisão.

O mesmo arquivo que hoje serve só para o fisco passa a responder o que sustenta o seu negócio e o que está comendo a sua margem. Sem sistema novo, sem digitação, sem mudar a sua rotina.

As notas que a reforma vai cobrar com ainda mais rigor. Nada muda na sua rotina, nada de sistema novo.

Cada venda e cada compra, item por item, dia por dia, sem você digitar uma planilha sequer.

O que mais vende e o que só ocupa lugar, o dia e o horário que rendem, o que sai junto na mesma nota, quanto foi de desconto e qual fornecedor subiu o preço. Com o que fazer no mês seguinte.

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 operação 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, separando obra e hora máquina.

Empreitada, subempreitada e locação de equipamento.

Diesel, peça, pneu e manutenção dos últimos doze meses.

A gente roda a apuração nos dois enquadramentos e devolve o número.

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.