

Construção civil

Redução de 50%, fim da cumulatividade e uma trava no art. 255 que quase ninguém leu. Com o artigo da lei em cada afirmação e a conta de uma obra média.

COMO USAR ESTE GUIA

Comece por aqui

Este guia foi escrito para quem toca obra, não para quem fecha balanço. Cada informação vem acompanhada do artigo da lei que a sustenta, para que a sua equipe use como referência em orçamento, em compra de material e em negociação com subempreiteira.

A Reforma substitui cinco tributos sobre o consumo, o ICMS, o ISS, o IPI, o PIS e a Cofins, por dois novos: o IBS, de Estados, Distrito Federal e Municípios, e a CBS, da União. Os dois funcionam pela lógica de débito e crédito: paga-se sobre a venda e abate-se o que veio nas compras.

O QUE VOCÊ VAI ENCONTRAR

Por que a construção civil foi para o capítulo de bens imóveis e o que isso muda. A assimetria que faz o setor ganhar: saída reduzida pela metade e entrada creditando cheia. O que passa a gerar crédito no canteiro e o que não passa. A trava do art. 255, § 5º, em obra para quem não é contribuinte. E a conta completa de uma obra média.

UMA OBSERVAÇÃO HONESTA SOBRE PERCENTUAIS

Circulam projeções em torno de 28% para a alíquota do novo sistema. Nenhum percentual está fixado. A alíquota de referência será fixada por resolução do Senado Federal, com cálculo do Tribunal de Contas da União. Quando este guia usa 28%, e a reduzida de 14%, é para mostrar o mecanismo da conta, nunca como valor definitivo.

O IBS e a CBS incidem, nos termos deste Capítulo, sobre as seguintes operações com bens imóveis: [...] V, serviços de construção civil.

LC 214/2025, art. 252, inciso V

Essa é a decisão que organiza tudo o mais: a construção civil não segue a regra geral de serviços, ela entrou no regime específico de bens imóveis, com alíquota e base próprias.

A REGRA DO SETOR

Redução de 50%, e o crédito **continua cheio**

As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que trata este Capítulo ficam reduzidas em 50%.

LC 214/2025, art. 261, caput

Sobre uma referência hipotética de 28%, a construção civil fica em 14%. É a mesma redução da administração e da intermediação de imóveis. A locação tem tratamento ainda maior, de 70%, pelo parágrafo único do mesmo artigo.

14%

Alíquota da construção civil, com a redução de 50% do art. 261

28%

Alíquota do crédito das compras, cheia, sem redução proporcional

Essa assimetria é o motor do resultado. A saída é reduzida pela metade e a entrada credita na alíquota cheia do fornecedor, porque a lei veda o estorno de crédito por operação com alíquota reduzida, salvo previsão expressa, art. 47, § 10. Numa obra que compra perto da metade da receita em material e subempreitada, isso derruba a conta de imposto sobre o consumo.

O QUE ACABA, E FAZIA MUITO MAL AO SETOR

Hoje a construtora paga PIS, Cofins e ISS sem abater praticamente nada, e ainda carrega o ICMS embutido em cada saco de cimento e em cada barra de aço. Nada disso volta. Esse é o imposto em cascata, e é ele que a Reforma encerra.

CRÉDITO NO CANTEIRO

O que a obra **passa a abater**

PASSA A GERAR CRÉDITO

- Cimento, aço, areia, brita e todo o material aplicado na obra.
- Subempreitada contratada de pessoa jurídica no regime regular.
- Locação de betoneira, andaime, grua e fôrma.
- Combustível, frete e transporte de material.
- Projeto, cálculo estrutural, sondagem e topografia.
- Energia do canteiro, água, vigilância, aluguel do escritório e contabilidade.

NÃO GERA CRÉDITO

- Folha CLT de pedreiro, servente e mestre de obras, art. 6º, inciso I.
- Empreiteiro pessoa física e diária de mão de obra.
- Prestador contratado como MEI.
- Material comprado sem nota, no balcão.

FORNECEDOR DO SIMPLES, CRÉDITO PARCIAL

Subempreiteira e prestador menores costumam estar no Simples. Na guia única, o crédito transferido fica limitado à parcela de IBS e CBS embutida no DAS. A lei permite ao optante apurar e recolher IBS e CBS pelo regime regular, art. 41, § 3º, o que transfere crédito integral. A partir de 2027, compare preço líquido de crédito, e não preço de tabela.

O ponto de equilíbrio é simples de calcular na sua obra: com a saída a 14% e a entrada a 28%, cada real comprado com nota vale o dobro, em imposto, de cada real faturado. Quando a compra com nota chega perto da metade da receita, o imposto sobre o consumo tende a zero no exemplo deste guia.

A TRAVA DO ART. 255

Obra para quem **não é contribuinte**

Existe um limite pouco comentado e que muda o planejamento de quem constrói para pessoa física. Ele está no art. 255, § 5º.

No caso de prestação de serviço de construção civil a não contribuinte do regime regular do IBS e da CBS em que haja fornecimento de materiais de construção, o prestador do serviço só poderá apropriar o crédito de IBS e CBS relativo à aquisição dos materiais de construção até o valor do débito relativo à prestação do serviço.

LC 214/2025, art. 255, § 5º

- 1 Onde a trava pega.** Obra para pessoa física, ou para empresa fora do regime regular, com material fornecido pela construtora. O saldo do mês pode zerar, mas não fica negativo, ou seja, não gera saldo credor a aproveitar depois.
- 2 Onde ela não pega.** Obra para a administração pública direta, autarquias e fundações públicas está expressamente excluída pelo § 6º. Obra para empresa no regime regular também fica fora da trava.
- 3 O que isso muda na prática.** A composição do contrato passa a importar: obra com material fornecido, obra por administração e obra somente de mão de obra produzem resultados fiscais diferentes para o mesmo empreendimento.

ANTES DE ASSINAR

Separe na proposta o que é serviço e o que é material, e identifique o regime do contratante. Duas obras com o mesmo preço e o mesmo custo podem ter contas de imposto bem diferentes só por causa de quem está do outro lado do contrato.

EXEMPLO PRÁTICO

A conta de uma obra, mês a mês

Construtora que fatura R\$ 500.000,00 por mês e compra R\$ 230.000,00 em material e subempreitada com nota, o equivalente a 46% da receita. Carga atual de 8,65%, com ISS de 5%. Exemplo ilustrativo, com alíquota de referência hipotética de 28%.

Hoje: PIS de 0,65% sobre R\$ 500.000,00	R\$ 3.250,00
Hoje: Cofins de 3%	R\$ 15.000,00
Hoje: ISS de 5%	R\$ 25.000,00
Total hoje, sem crédito sobre as compras	R\$ 43.250,00
2033: débito de 14% sobre R\$ 500.000,00	R\$ 70.000,00
2033: crédito de 28% sobre R\$ 230.000,00	R\$ 64.400,00
2033: valor a recolher no exemplo	R\$ 5.600,00

O que este exemplo ensina

- 1 A diferença é de R\$ 37.650,00 por mês** no exemplo, ou R\$ 451.800,00 no ano. A carga sobre a receita cai de 8,65% para cerca de 1,1%.
- 2 O resultado depende de comprar com nota.** Cada real de material comprado no balcão sem documento fiscal deixa de devolver 28 centavos de imposto.
- 3 Formalizar subempreitada virou decisão econômica.** Empreiteiro pessoa física e MEI não transferem crédito. A mesma equipe contratada por meio de pessoa jurídica no regime regular muda a conta da obra.

O que fazer, e quando

PERÍODO	O QUE ACONTECE
2026	Ano-teste. CBS a 0,9% e IBS a 0,1%, compensáveis com PIS e Cofins, com dispensa de recolhimento para quem cumprir as obrigações acessórias.
2027	CBS passa a ser cobrada e PIS e Cofins são extintos. IBS segue a 0,1% e o ISS continua.
2029 a 2032	O IBS sobe em degraus, 10%, 20%, 30% e 40%, enquanto ICMS e ISS caem na mesma proporção.
2033	Vigência integral do novo modelo, com extinção de ICMS e ISS.

Cinco ações práticas para começar agora

- 1 Meça a proporção compras com nota sobre receita, por obra.** Esse número, e não a alíquota, é o que define o seu resultado no sistema novo.
- 2 Classifique fornecedores e subempreiteiras por regime.** Regular, Simples na guia única, Simples por fora, MEI e pessoa física. Cada grupo transfere um crédito diferente.
- 3 Identifique o regime de cada contratante.** É o que decide se a trava do art. 255, § 5º, se aplica ou não ao seu contrato.
- 4 Reveja orçamento e contrato de prazo longo.** Obra vendida hoje com preço fechado para entrega em 2028 precisa de cláusula que trate da mudança de tributo.
- 5 Ajuste o sistema emissor.** Os documentos fiscais eletrônicos já têm campos de IBS e CBS, com cronograma próprio por tipo de documento.

UM LEMBRETE

A transição é longa, mas orçamento, contrato e política de compra são definidos antes dela chegar. Quem começa a medir agora chega em 2027 com número na mão, e não com estimativa.

Acompanhe a Reforma com **quem confere a lei**

Publicamos no Instagram, toda semana, o que muda de fato, com o artigo na tela.
Sem manchete de pânico e sem número inventado.



Aponte a câmera do celular ou toque no endereço abaixo:

@vogaservicoscontabeis

E para calcular com os seus números, fale com a Voga.

www.vogasc.com.br

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.

© 2026 Voga Serviços Contábeis | [@vogaservicoscontabeis](https://www.instagram.com/vogaservicoscontabeis) | Todos os direitos reservados |
[Desenvolvido por Thiago Reis](#)