

GUIA PRÁTICO

Reforma Tributária para Obras de fundações

Serviço de construção civil não entra na regra geral de serviços. Entra no capítulo de imóveis, pelo art. 252, V, e o art. 261 reduz a alíquota pela metade. Quem decide o resultado é a forma como o subempreiteiro é contratado.

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.

COMO USAR ESTE GUIA

Comece **por aqui**

Este guia foi escrito para empresas de fundação, contenção e escavação, não para contadores. Ele mostra por que a carga tende a cair neste setor, e qual é a única decisão que pode jogar o resultado para o outro lado.

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 por débito e crédito: paga-se sobre a venda e abate-se o que veio nas compras com nota.

O QUE VOCÊ VAI ENCONTRAR

Por que construção civil está nomeada no capítulo de imóveis. A conta de três contratos típicos. Por que este é o setor em que a carga mais tende a cair. E o maior ralo de crédito da obra, que é o subempreiteiro pessoa física.

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, art. 349. Quando este guia usa 28%, e as reduzidas que saem dela, é para mostrar o mecanismo da conta, nunca como valor definitivo.

O PRIMEIRO PONTO

Construção civil está nomeada, **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, caput

50%

de redução da alíquota, art. 261

14%

alíquota resultante, partindo da premissa de 28%

POR QUE ISSO IMPORTA

Quem aplicar a regra geral de serviços vai calcular o dobro do imposto. O enquadramento no capítulo de imóveis não é opção, é o inciso V do art. 252.

CONTRATO A CONTRATO

Três contratos típicos, com a conta de cada um

CONTRATO	RECEITA	ALÍQUOTA EM 2033	DÉBITO ANTES DO CRÉDITO
Estaqueamento de edifício residencial de médio porte	R\$ 1.400.000,00	14%	R\$ 196.000,00
Contenção e escavação de subsolo comercial	R\$ 900.000,00	14%	R\$ 126.000,00
Projeto e consultoria de fundação, sem execução	R\$ 120.000,00	a avaliar	depende do enquadramento

O TERCEIRO CASO É O QUE GERA DÚVIDA

Projeto de engenharia contratado à parte, sem execução da obra, pode não se enquadrar como serviço de construção civil. Nesse caso a redução de 50% não se aplica, e a diferença de imposto no contrato é relevante. Vale definir a posição antes de assinar.

A CONTA DA EMPRESA

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

SISTEMA	O QUE INCIDE	SOBRE O SERVIÇO
Hoje	PIS de 0,65%, Cofins de 3% e ISS de até 5%	até 8,65%
Em 2033	IBS e CBS com a redução de 50% do art. 261	14,00%
Em 2033	Menos o crédito de concreto, aço, equipamento e subempreiteiro	a apurar

O ponto de equilíbrio é o débito dividido pela alíquota de crédito. Com débito de 14% e crédito a 28%, ele dá 50% da receita em compra com nota. Uma obra de fundação costuma passar disso.

50%

da receita em compra com nota para o imposto zerar

mais da metade

é o que uma obra de fundação costuma gastar em insumo e equipamento

ESTE É O SETOR ONDE A CONTA MAIS TENDE A CAIR

Se 55% do faturamento virar base de crédito, o efetivo cai abaixo dos 8,65% de hoje. É o contrário do que acontece em serviço intensivo em folha, e a diferença está na composição do custo.

A DECISÃO QUE MAIS MEXE NO RESULTADO

O subempreiteiro 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.

COMO O SUBEMPREENHEIRO ESTÁ CONSTITUÍDO	CRÉDITO GERADO
Pessoa jurídica no regime regular	integral, pela alíquota da operação
Optante do Simples Nacional	limitado à parcela embutida no DAS
Pessoa física	nenhum

A CONTA DO RALO

Num repasse de R\$ 400.000,00 a subempreiteiro pessoa física, são R\$ 56.000,00 de crédito que simplesmente não existem, na premissa de 14%. O mesmo repasse a uma empresa no regime regular devolve esse valor.

VALE RENEGOCIAR ANTES DE 2027

A escolha do subempreiteiro deixou de ser só preço e prazo. Preço líquido de crédito é outro número, e é ele que precisa entrar na planilha de compras.

UMA TRAVA QUE PRECISA SER LIDA

Material em obra para quem não é contribuinte

O art. 255, § 5º trava o crédito de material aplicado em obra contratada por quem não é contribuinte, e o § 6º abre exceção para o poder público.

LC nº 214/2025, art. 255, §§ 5º e 6º

Obra contratada por pessoa física ou por empresa fora do regime regular tem tratamento próprio quanto ao crédito do material aplicado. Isso muda a conta conforme o perfil do contratante, e precisa ser verificado contrato a contrato.

CLASSIFIQUE A CARTEIRA POR CONTRATANTE

Incorporadora e construtora no regime regular de um lado, pessoa física e poder público de outro. A conta não é a mesma, e a carteira precisa estar separada antes da simulação.

O que fazer, e quando

PERÍODO	O QUE ACONTECE
2026	Ano de teste. IBS a 0,1%, art. 343, com o recolhido compensado.
2027	A CBS passa a ser cobrada e o PIS e a Cofins são extintos. O IBS fica em 0,05% estadual e 0,05% municipal, art. 344, e o ISS continua integral.
2029 a 2032	O ISS cai para 90%, 80%, 70% e 60% do valor devido.
2033	Regime pleno. Revogada a LC nº 116/2003, art. 543.

- 1 Mapeie os subempreiteiros por regime.** Compras e obras, este mês. Pessoa física, Simples e regime regular geram créditos muito diferentes sobre o mesmo repasse.
- 2 Passe a comparar preço líquido de crédito.** Compras, a partir da próxima cotação. O preço de tabela deixou de ser o número que decide.
- 3 Defina a posição sobre projeto sem execução.** Jurídico e Voga, antes do próximo contrato. Contratar projeto à parte pode tirar a operação da redução de 50%.
- 4 Separe a carteira por perfil do contratante.** Comercial. A trava do art. 255, § 5º muda a conta quando o contratante não é contribuinte.



**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