

GUIA 28 DE 33

Terraplanagem

Serviço de construção civil entrou no regime de bens imóveis, com alíquota reduzida em 50%. Locação de máquina com operador é outra operação, e a diferença está no contrato.

COMO USAR ESTE GUIA

Comece por aqui

Este guia foi escrito para donos e gestores de empresas de terraplanagem, movimentação de terra e serviços de obra pesada, não para contadores. Cada informação vem acompanhada do artigo da lei que a sustenta.

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.

50%

De redução no regime de bens imóveis, art. 261, caput

integral

O crédito sobre peça, pneu, manutenção e serviço tomado

O QUE VOCÊ VAI ENCONTRAR

Onde a lei colocou o serviço de construção civil. A diferença entre executar obra e locar máquina. O crédito que a empresa passa a aproveitar. O regime próprio do diesel. E o que padronizar no contrato antes de 2027.

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 um percentual, é para mostrar o mecanismo da conta, nunca como valor definitivo.

A REGRA DO SETOR

Construção civil está **no regime dos imóveis**

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

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

Executar terraplanagem como parte de uma obra é serviço de construção civil, dentro do capítulo dos bens imóveis, com a alíquota reduzida em 50%. O parágrafo único do art. 261 reserva a redução de 70% apenas para locação, cessão onerosa e arrendamento de imóveis.

UMA RESSALVA HONESTA

A delimitação do que é serviço de construção civil para esse fim ainda será detalhada em regulamentação. Por isso o contrato precisa descrever o objeto com precisão, em vez de apostar em enquadramento por costume do setor.

A FRONTEIRA

O que decide não é a máquina, **é o contrato**

O QUE A EMPRESA FAZ	COMO TENDE A SER TRATADO
Empreitada ou subempreitada em obra, com medição	Regime de bens imóveis, redução de 50%
Movimentação de terra vinculada ao cronograma da obra	Regime de bens imóveis, redução de 50%
Locação de máquina com operador, sem responsabilidade de obra	Análise do objeto contratado
Transporte de material a terceiros	Regra própria do serviço de transporte

- 1 Descreva o objeto.** Contrato que diz apenas hora máquina dificulta sustentar a natureza de serviço de construção civil e a redução do art. 261.
- 2 Medição é prova.** Boletim de medição, cronograma e ART amarram a execução à obra e sustentam o enquadramento diante da fiscalização.
- 3 Uma empresa, dois modelos.** Quem opera nos dois formatos precisa de contratos distintos e de separação na emissão, e não de um modelo único adaptado.

ONDE ESTÁ O CRÉDITO

Frota cara, crédito relevante

A operação é intensiva em manutenção, peça e pneu. Todo esse custo passa a gerar crédito, sem a restrição de crédito físico que existia no ICMS. Para uma frota grande, esse é o principal efeito da Reforma.

GERA CRÉDITO

- Peça, pneu, lubrificante, filtro e manutenção.
- Locação de equipamento de terceiros e guincho.
- Serviço de oficina, assistência técnica e calibração.
- Aluguel de pátio, energia, segurança e vigilância.
- Topografia contratada, sistema, contabilidade e jurídico.

NÃO GERA CRÉDITO

- Folha de operadores e administrativo, art. 6º, inciso I.
- Encargos e pró-labore.
- Prestador contratado como pessoa física.
- Compra sem documento fiscal idôneo.

DIESEL TEM REGIME PRÓPRIO

O óleo diesel está entre os combustíveis do art. 172, com incidência monofásica, ou seja, o tributo incide uma única vez na cadeia. O tratamento do crédito segue as regras desse regime específico, e precisa ser apurado à parte na sua planilha de custo.

A DECISÃO DO SETOR

Contrato mal escrito **custa metade da alíquota**

A diferença entre estar e não estar no regime de bens imóveis é de 50% da alíquota. Nenhuma renegociação de preço com cliente entrega esse tamanho de efeito. E ela se decide no texto do contrato, não na execução.

- 1 Padronize os modelos.** Tenha um modelo de contrato de empreitada e outro de locação de equipamento, com objetos claramente distintos.
- 2 Simples exige conta nova.** Quem atende construtoras precisa avaliar quanto crédito deixa de transferir ao cliente permanecendo no Simples Nacional.
- 3 O cliente compara diferente.** Construtora no regime regular passa a olhar o preço líquido de crédito, e não o valor da proposta. Chegue com a conta pronta.

ANTES DE REFAZER A TABELA

Classifique a carteira dos últimos doze meses entre empreitada, subempreitada e locação de equipamento. Sem essa separação, não há como saber que parte do faturamento pode entrar na redução de 50%.

A EMPRESA DO EXEMPLO

Uma empresa de verdade, com números de um mês

Para sair da teoria, este guia usa uma empresa exemplo com números de uma competência. São os mesmos valores da apresentação setorial da Voga, para que você possa comparar os dois materiais sem susto.

O QUE ENTRA NA CONTA	VALOR NO MÊS
Execução de obra	R\$ 304.000,00
Hora máquina e locação	R\$ 76.000,00
Faturamento total no mês	R\$ 380.000,00
Compras com nota no mês	R\$ 150.000,00
Compra com nota sobre o faturamento	39,47%

POR QUE SÃO ESSES TRÊS NÚMEROS

O faturamento define quanto imposto a empresa deve. A compra com nota define quanto ela desconta desse imposto. E a diferença entre os dois é o que ela paga de fato. Nenhuma projeção séria começa sem esses três valores.

UMA EXPLICAÇÃO EM UMA FRASE

No sistema novo você paga imposto sobre o que vende e desconta o imposto do que compra com nota de empresa. Salário não entra nesse desconto, e é por isso que empresas com muita gente e pouca compra sentem mais.

OS DOIS SISTEMAS, LADO A LADO

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

HOJE, SISTEMA ATUAL	VALOR
PIS, 0,65%	R\$ 2.470,00
Cofins, 3%	R\$ 11.400,00
ISS, 3%	R\$ 11.400,00
Total hoje, por mês	R\$ 25.270,00

EM 2033, COM IBS E CBS	VALOR
Imposto sobre o que a empresa vende	R\$ 63.840,00
Menos o desconto das compras com nota	- R\$ 42.000,00
Total em 2033, por mês	R\$ 21.840,00

R\$ 25.270,00

Hoje

R\$ 19.034,00

Em 2027

R\$ 21.840,00

Em 2033

A CONTA CAI 14%

A alíquota nova é maior, mas o desconto das compras é maior ainda. No fim do mês, a empresa recolhe menos do que recolhe hoje. A maior parte do faturamento vem de obra, com alíquota reduzida pela metade, e diesel, peça e manutenção passam a descontar imposto.

O PONTO DE ATENÇÃO DESTE SETOR

Faturar como hora máquina, sem contrato de obra, joga fora metade da redução.

CALENDÁRIO E AÇÕES

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%, 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 Classifique a carteira.** Separe empreitada, subempreitada e locação de equipamento nos últimos doze meses.
- 2 Padronize a documentação.** Adote contrato, boletim de medição e cronograma como padrão em toda obra.
- 3 Levante os créditos da frota.** Mapeie peças, pneus, manutenção e serviços tomados que passam a gerar crédito.
- 4 Apure o diesel à parte.** O combustível tem regime monofásico próprio e não segue a regra geral de crédito.
- 5 Formalize fornecedores.** Oficina, transporte e serviço contratados de pessoa física não devolvem imposto.

UM LEMBRETE

A transição é longa, mas preço, contrato e política de compras são decididos 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](#)