

Reforma tributária e seus impactos na construção civil



O que muda com a reforma tributária?

A **Emenda Constitucional nº 132/2023** e a **Lei Complementar nº 214/2025** promoveram a maior transformação do sistema tributário brasileiro em décadas. O modelo atual — fragmentado em ICMS, ISS, PIS, Cofins e IPI — será substituído por um IVA dual: o **IBS** (Imposto sobre Bens e Serviços), de competência de estados e municí-

pios, e a **CBS** (Contribuição sobre Bens e Serviços), federal, além do novo **Imposto Seletivo (IS)**. A transição ocorre de 2026 a 2033. Para a construção civil — setor historicamente sujeito a ICMS, ISS, IPI e às regras cumulativas de PIS/Cofins —, a mudança de lógica é uma das mais profundas já vividas.



1. Principais características dos novos tributos



Base ampla. Incidência sobre bens materiais e imateriais, inclusive direitos, e serviços. Incidência "por fora".



Não cumulatividade plena. Possibilidade de apropriação imediata de todos os créditos em operações do IBS e da CBS.



Crédito condicionado a liquidação financeira da operação. Split Payment.



Devolução do saldo acumulado de crédito do imposto realizado pelo Conselho Federativo.



Desoneração do investimento (crédito imediato e integral, diferimento ou redução da alíquota).



Tributação do destino. Fim da guerra fiscal.



Alíquota única para todos os bens e serviços, a ser fixada por cada ente federativo.



Não incidirá sobre exportações, assegurado ao exportador a manutenção do crédito pela aquisição de bens e serviços.

2. Alíquotas para o setor da construção civil

A nova legislação cria um regime específico para as operações com bens imóveis, com **redução da alíquota** aplicada sobre a alíquota-padrão de IBS e CBS (estimada em cerca de 26,5%). Entender esse cenário é essencial para o planejamento tributário:

Operação	Redução da alíquota	Carga estimada (IBS + CBS)*
Venda de imóveis, incorporação e construção civil	50%	~13,25%
Locação, cessão onerosa e arrendamento de imóveis	70%	~7,95%
Locação por temporada (até 90 dias)	40%	~15,90%

* Estimativa calculada sobre a alíquota-padrão de referência (~26,5%), sujeita a fixação das alíquotas pelos entes federativos.

2.1 Regime específico de bens imóveis: quem está enquadrado

Toda a cadeia da construção está sujeita ao IBS e à CBS — dos insumos e da indústria de materiais ao comércio, aos serviços e à incorporação. No entanto, a LC 214/2025 cria um **regime específico para as operações com bens**

imóveis, com redução de alíquota e redutores próprios. As demais atividades da cadeia seguem o **regime regular**, com alíquota padrão e direito a crédito amplo.

3

Operações com bens imóveis sujeitas ao regime específico (art. 252)

- I. alienação, inclusive a decorrente de incorporação imobiliária e de parcelamento do solo;

II. cessão e ato translativo ou constitutivo onerosos de direitos reais;
- III. locação, cessão onerosa e arrendamento;

IV. serviços de administração e intermediação de imóveis; e

V. serviços de construção civil.

O enquadramento depende do código NBS do serviço

Para os serviços, o que define se a operação está no regime específico **não é o CNAE da empresa**, mas a classificação do serviço prestado na **NBS (Nomenclatura Brasileira de Serviços)** informada no documento fiscal, que pode ser consultada [neste link](#).

Esse enquadramento também define o CST (Código de Situação Tributária) do IBS/CBS e o cClassTrib (código de classificação tributária), a serem informados na nota fiscal, que indicam a redução aplicável à operação. Erros de classificação podem gerar recolhimento incorreto e glosa de créditos do adquirente.

Principais CNAEs da cadeia que podem se enquadrar no regime específico

CNAE	Atividade	Inciso
4110-7/00	Incorporação de empreendimentos imobiliários	I
4120-4/00	Construção de edifícios	V
4211-1/01, 4212-0/00, 4213-8/00	Rodovias, ferrovias, obras de arte especiais e urbanização	V
4221-9/01, 4221-9/02, 4221-9/04	Barragens e redes de energia elétrica e de telecomunicações	V
4222-7/01, 4222-7/02, 4223-5/00	Redes de água e esgoto, irrigação e dutos	V
4291-0/00, 4299-5/01, 4299-5/99	Obras portuárias, instalações esportivas e outras obras civis	V
4311-8/01 a 4319-3/00	Demolição, canteiro, sondagens e terraplenagem	V
4321-5/00, 4322-3/01, 4322-3/03	Instalações elétricas, hidráulicas, de gás e contra incêndio	V
4330-4/01 a 4330-4/99	Impermeabilização, esquadrias, gesso, pintura e acabamentos	V
4391-6/00; 4399-1/03, 1/05 e 1/99	Fundações, alvenaria, poços e outros serviços especializados	V

Trata-se de uma lista meramente exemplificativa. A LC 214/25 não estabelece um rol taxativo de CNAEs sujeitos ao regime específico de bens imóveis. Tal enquadramento deve ser analisado caso a caso e considerando os demais códigos de classificação das mercadorias e serviços.

4

2.2 Operações com venda e locação de imóveis

Na nova sistemática, o **art. 252 da LC 214/2025** sujeita ao IBS e à CBS operações como compra e venda, locação, arrendamento, cessão onerosa e prestação de serviços imobiliários. O § 1º equipara servidão, cessão de uso ou espaço, permissão de uso e direito de passagem às operações de locação, cessão onerosa e arrendamento.

A lei reconhece que o setor não pode simplesmente ser encaixado na alíquota-padrão do IVA. Por isso, sobre a base de cálculo dessas operações, haverá reduções que evitam onerar desmedidamente operações que antes da reforma não eram tributadas. Três mecanismos formam a espinha dorsal desse regime: **alíquota reduzida, redutor de ajuste e redutor social**.

2.3 O contribuinte das operações com locação e venda de imóveis

Quem será contribuinte do IBS e da CBS nas operações imobiliárias?

- Pessoas jurídicas;
- Pessoas físicas que **alugarem mais de três imóveis** e obtiverem **receita anual superior a R\$ 240.000,00** com essas locações;
- Pessoas físicas que **venderem mais de três imóveis** distintos, desde que esses imóveis tenham sido **adquiridos há menos de cinco anos**.

Transição dos contratos de locação anteriores

Regime opcional de **3,65%** para contratos por prazo determinado **firmados até 16/01/2025** e **registrados até 31/12/2025** (art. 487, LC 214/2025). Nessa opção, o contribuinte recolhe IBS/CBS sobre a **receita bruta recebi-**

da, à alíquota de 3,65%. A opção afasta qualquer outra incidência de IBS/CBS sobre a operação, mas também veda a apropriação de créditos. Também não se aplica o redutor social (art. 260).

Vigência e contrapartidas desse regime opcional

- Aplicável até **31/12/2028** ou até o término do contrato, o que ocorrer primeiro;
- Segregação: receitas, custos e despesas não entram na base das demais atividades; custos indiretos são rateados por proporção de receita, com estorno dos créditos alocados.

2.4 Os redutores: redutor de ajuste e redutor social

Redutor de ajuste	Redutor social
Mecanismo criado pela Reforma Tributária para reduzir a base de cálculo do IBS e da CBS na venda (alienação) do imóvel. O valor é vinculado a cada imóvel (não ao proprietário) e mantém a neutralidade: faz o IBS/CBS incidir apenas sobre o valor efetivamente agregado, e não sobre o patrimônio preexistente. Qual será o valor desse redutor? • o valor de aquisição do imóvel ou o valor de referência (de mercado), caso o imóvel tenha sido adquirido até 31/12/2026; • o valor de aquisição do imóvel, caso ele tenha sido adquirido a partir de 01/01/2027.	É aplicado após a dedução do redutor de ajuste, ou seja, primeiro se deduz o redutor de ajuste, e, sobre o valor remanescente, aplica-se o redutor social. É um mecanismo de equilíbrio econômico-social: é aplicado uma única vez por imóvel, na alienação de imóveis residenciais novos e lotes residenciais, e na locação. Obs.: na locação, o limite é de R\$ 600,00 por imóvel ao mês, até o limite da base de cálculo, com atualização pelo IPCA.

5

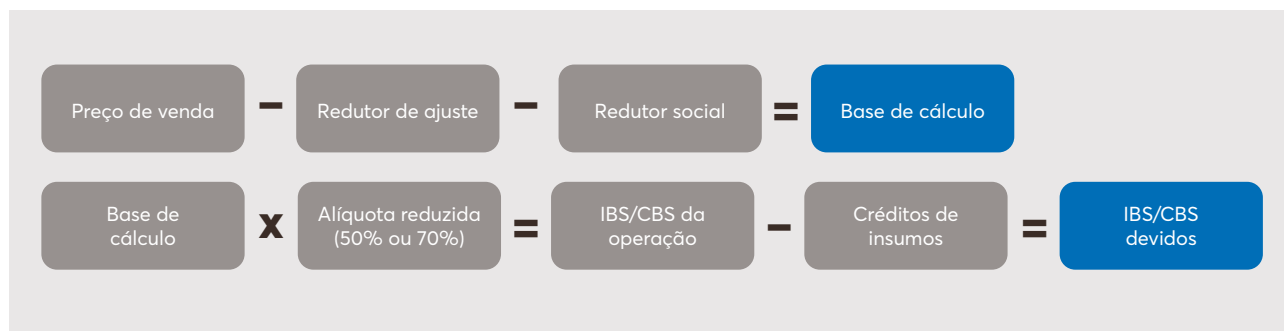
2.5 Valores do redutor social

O redutor social é aplicado somente após o redutor de ajuste. Seus valores, corrigidos anualmente pelo IPCA, estão abaixo discriminados:

R\$ 100 mil Imóvel residencial novo Dedução única por imóvel, atualizada pelo IPCA.	R\$ 30 mil Lote residencial Dedução única por lote, atualizada pelo IPCA.	R\$ 600/mês Locação residencial Por imóvel, até o limite da base de cálculo, atualizado pelo IPCA.
--	--	---

2.6 Cronologia de aplicação: redutores, base de cálculo, alíquota e créditos

Como se chega ao IBS/CBS devido na venda de um imóvel



Na locação, aplica-se a redução de 70% da alíquota e o redutor social mensal de R\$ 600,00 por imóvel residencial.

2.7 Crédito amplo e ressarcimento em conta vinculada

6

Além das reduções, o novo modelo garante **crédito amplo sobre insumos**: cimento, aço, elevadores, mão de obra terceirizada, projetos e equipamentos passam, em regra, a gerar crédito de IBS/CBS para a incorporadora — algo inexistente no regime cumulativo atual, em que ICMS e ISS sobre esses itens se incorporam ao custo da obra (o chamado "efeito cascata").

Para incorporações submetidas ao **patrimônio de afetação**, eventual saldo credor de IBS/CBS poderá ser **ressarcido diretamente na conta vinculada ao empreendimento**, com prazos diferenciados conforme o histórico de conformidade da empresa.



Ponto de atenção

A soma dessas reduções e créditos não necessariamente devolve o setor à carga efetiva do RET tradicional (4%). Para incorporações de padrão residencial mais alto — sem redutor social integral e com pouco redutor de ajuste acumulado —, a tendência apontada por especialistas é de aumento de carga tributária em relação ao regime atual.

3. Não cumulatividade plena: possibilidade de apropriação imediata de todos os créditos em operações com incidência de IBS e CBS

No novo modelo, a regra é a não cumulatividade plena: todos os gastos sujeitos ao IBS e à CBS geram crédito imediato — inclusive combustível, frete, seguro, insumos e serviços. Por outro lado, **não geram direito a crédito** outorga onerosa, praça (contrapartida) e mão de obra própria (MOP).

O que gera crédito no novo sistema?

- Materiais de construção (cimento, aço, elevadores etc.);
- Serviços terceirizados, empreitadas;
- Projetos, serviços de engenharia e locação de equipamentos;
- Energia elétrica (se sujeita a IBS/CBS);
- Frete de insumos e de distribuição;
- Serviços de contabilidade, marketing e internet;
- Manutenção de equipamentos, limpeza, segurança;
- Aquisição de bens para o ativo imobilizado.

7



Atenção: mão de obra não dá direito a crédito

Quando a construtora contrata mão de obra pelo regime CLT, não há incidência de IBS/CBS nessa prestação de serviço. Neste caso, também não haverá o direito a crédito pela construtora. Assim, o gasto com folha de pagamento, via de regra, será um custo suportado pelas construtoras.

3.1 Ponto de atenção: dedução da base do IBS na transição

A partir de **1º de janeiro de 2029**, na venda do imóvel, o contribuinte poderá **deduzir da base de cálculo do IBS** as aquisições de bens e serviços realizadas **entre 2027 e 2032** e utilizadas na incorporação, no parcelamento do solo ou na construção (art. 488, LC 214/2025).

Essas aquisições devem: (i) ter sido sujeitas ao ICMS ou ao ISS; (ii) ser contabilizadas como custo direto do imóvel (na incorporação e no parcelamento do solo, os custos indiretos também entram, por rateio); e (iii) estar acobertadas por documento fiscal idôneo.

O valor deduzido é o que consta na **base de cálculo do IBS/CBS registrada na nota de aquisição de bens e serviços utilizados na obra durante o período de 2027 até 2032**, multiplicada por um fator conforme o ano da compra: **1,0** (2027–2028), **0,9** (2029), **0,8** (2030), **0,7** (2031) e **0,6** (2032).

A dedução não afasta os créditos de IBS/CBS nem os redutores, mas **não se aplica a quem optou pelos regimes de transição** do RET.

Exemplo prático

Valor da venda do imóvel: **R\$ 10.000.000**

- Notas de aquisição em 2028 com ICMS/ISS: $\text{R\$ } 2.000.000 \text{ (base IBS/CBS)} \times 1,0 = \text{R\$ } 2.000.000$
- Notas de aquisição em 2030 com ICMS/ISS: $\text{R\$ } 1.000.000 \text{ (base IBS/CBS)} \times 0,8 = \text{R\$ } 800.000$
- Venda do Imóvel em 2031 -> base de cálculo do IBS: $\text{R\$ } 10.000.000 - \text{R\$ } 2.800.000 = \text{R\$ } 7.200.000$

A dedução vale somente para o IBS; a CBS segue com seus créditos e redutores normalmente.

4. Simples Nacional

A reforma manteve o regime do Simples Nacional, que é a opção de muitos prestadores de serviços e integrantes da cadeia da construção civil. O recolhimento continuará sendo feito via DAS (Documento de Arrecadação do Simples), que passará a incluir o IBS e a CBS em substituição ao ICMS, ISS, PIS e Cofins, sem alteração das alíquotas nominais.

O texto da reforma possibilitou, no entanto, que as empresas do Simples optem pelo regime **regular de apuração do IBS e da CBS** (com alíquota cheia), mantendo-se no Simples apenas para IRPJ, CSLL e CPP. Nesse modelo,

a empresa pagará o IBS/CBS fora do Simples, pela alíquota padrão (estimada em 27%). Trata-se do chamado **Regime Híbrido**, cujo período de adesão para o ano de 2027 ia de **1º a 30 de setembro de 2026**.

Com essa opção, a empresa: (i) **poderá aproveitar créditos de IBS e CBS** em suas compras de insumos e serviços tributados; e (ii) **gerará créditos integrais para seus clientes** que estejam no regime regular (B2B) — ponto relevante para subempreiteiras e fornecedores de construtoras e incorporadoras.

Quando vale a pena optar pelo regime regular?

- **Venda predominantemente B2B** (para outras empresas): o regime regular é vantajoso, pois gera créditos para os clientes;
- **Venda predominantemente B2C** (consumidor final): geralmente não compensa, pois o consumidor final não aproveita créditos;
- **Estrutura de insumos tributados elevada**: empresas com alto volume de compras sujeitas a IBS/CBS podem reduzir a carga líquida;
- **Prazo**: a opção deve ser exercida até o último dia útil de setembro do ano corrente, com efeitos a partir do ano seguinte.



Atenção na contratação de fornecedores do Simples Nacional

Quando o fornecedor ou a subempreiteira permanece integralmente no Simples Nacional, o crédito transferido ao adquirente corresponde apenas ao valor de IBS/CBS efetivamente recolhido no DAS — em regra, inferior ao crédito integral do regime regular. Construtoras e incorporadoras devem considerar esse efeito na seleção, na negociação e na precificação de fornecedores e prestadores de serviço da obra.

5. Manutenção do Regime Especial das incorporadoras na reforma: o RET

O RET (Lei nº 10.931/2004), amplamente utilizado por incorporadoras, permite o **pagamento simplificado de 4% sobre as receitas mensais obtidas com o empreendimento**, unificando PIS, Cofins, IRPJ e CSLL. A incorporadora segrega o empreendimento em **patrimônio de afetação** e recolhe um único percentual sobre a receita recebida. No caso de incorporações de imóveis residenciais de interesse social, destinados a famílias com renda enquadrada na Faixa Urbano 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida, a alíquota é reduzida para 1%.

O RET permanecerá sendo aplicado para o IRPJ e a CSLL, não mais alcançando o PIS e a Cofins, que serão extintos e substituídos pela CBS: IRPJ (1,26%) + CSLL

(0,66%) = **1,92%**, somados à CBS e ao IBS com redutores e créditos.

A opção é por **empreendimento/patrimônio de afetação**: a escolha entre o RET e o regime regular do IBS/CBS deverá ser avaliada de acordo com cada obra, perfil de custos e verificação de eventuais insumos creditáveis. Isso porque, no regime regular, IBS e CBS são não cumulativos, permitindo amplo creditamento e, se for o caso, a aplicação dos redutores de ajuste e social.

No RET, como a apuração recai sobre a receita, são vedados o aproveitamento de créditos e o uso dos redutores de base de cálculo (art. 485, LC 214/2025).

O regime de transição do RET na reforma

As incorporações com patrimônio de afetação e opção pelo RET formalizadas até 31/12/2028 (e loteamentos registrados até essa data) poderão permanecer no regime até a conclusão da obra, mesmo depois de 2029, tributando os mesmos 4% sobre a receita mensal:

- **1,92%** de IRPJ/CSLL; e
- **2,08%** de CBS/IBS (0,53% para interesse social).

Consequências da opção pelo RET

- Não há apropriação de créditos de IBS e CBS sobre a aquisição de materiais e serviços da obra;
- Não se aplicam o redutor de ajuste nem o redutor social.

6. Pontos de atenção e recomendações para o setor

A reforma tributária traz mudanças relevantes para o setor da construção civil, especialmente pela ampliação das possibilidades de aproveitamento de créditos tributários e pelo novo regime específico de bens imóveis. Nesse cenário, destacam-se os seguintes pontos de atenção:

- **Decidir sobre a adesão ao RET até 31/12/2028:** avaliar, empreendimento a empreendimento, se vale a pena constituir patrimônio de afetação e optar pela regra de transição antes do prazo;
- **Mapear o redutor de ajuste de cada imóvel:** reunir a documentação de custo de aquisição de terrenos e unidades, essencial para reduzir a base de cálculo no regime regular;
- **Revisar contratos e a precificação dos lançamentos:** verificar a redação dos dispositivos contratuais de preço e reajuste diante da nova sistemática (IBS/CBS calculados "por fora", sem compor a própria base) e simular o impacto da nova carga, com e sem créditos e redutores;
- **Um único centro de custos para cada obra:** o imóvel/obra recebe identificação no Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB). Os documentos fiscais das aquisições devem indicar o cadastro da obra a que se destinam, possibilitando a correta alocação dos créditos;
- **Organizar a apropriação de créditos sobre insumos:** estruturar controles para captar o crédito de IBS/CBS pagos em materiais, serviços terceirizados, frete, energia e ativo imobilizado, condicionado ao correto destaque dos tributos nas notas fiscais;
- **Avaliar a permanência no Simples Nacional** ou a opção pelo regime regular de IBS/CBS, especialmente para fornecedores e subempreiteiras;
- **Adequar sistemas fiscais, operacionais e ERP:** preparar a emissão de notas fiscais com os novos campos de IBS/CBS e o cumprimento das novas obrigações acessórias.

11

7. Considerações finais

A reforma tributária representa uma mudança estrutural para a construção civil. Para as incorporadoras e construtoras, compreender as regras de transição do RET, os redutores e o novo regime de créditos é fundamental para garantir conformidade, preservar margens

e apoiar decisões estratégicas de lançamento e de médio e longo prazo.

A FIRJAN permanece à disposição para apoiar as empresas do setor na compreensão e na adaptação às novas regras.

Dúvidas sobre os impactos da Reforma Tributária no setor da construção?

Envie sua pergunta aos nossos especialistas.

[Preencha o formulário](#) ou
aponte a câmera do celular para o QR Code.



