

Reforma Tributária na construção civil

Onde chegamos e próximos passos

José Carlos Gama | Líder do Projeto Reforma Tributária da CBIC e Diretor Sinduscon-CE/Incorporador/Engenheiro Civil /empresário/advogado

Samara Santiago Maia | Presidente comissão técnica de contabilidade de empresas da construção civil



INOVAÇÃO
E PROTAGONISMO
em ação

09/09/2026

O QUE MUDOU DESDE AGOSTO DE 2026

Expurgo e informação da base de cálculo

1

Como apurar a nova base de cálculo

- **03/08/2026** — os documentos fiscais eletrônicos passam a destacar os valores de IBS/CBS.
- **1º passo** — expurgar da base de cálculo os tributos extintos: NFS-e (retirar ISS, PIS, COFINS) e NF-e (retirar ICMS, IPI, PIS, COFINS).
- **2º passo** — aplicar as alíquotas de teste: CBS 0,9% e IBS 0,1%.

EXEMPLO REAL — ADMINISTRAÇÃO DE OBRA

NFS-e:

Valor da operação = R\$ 300.891,83 (administração de obra)

TRIBUTAÇÃO MUNICIPAL (ISSQN)	Tipo de Tributação do ISSQN Operação Tributável Regime Especial de Tributação do ISSQN Benefício Municipal BC ISSQN R\$ 300.891,83	Município/Sigla UF/Pais de Incidência do ISSQN AQUARAZ/CE Tipo de Imunidade do ISSQN - Cálculo do BM - Alíquota Aplicada 5,00	Suspensão da Exatibilidade do ISSQN - Total Deduções / Reduções - Retenção do ISSQN Retido pelo Tomador R\$ 15.044,59	Número Processo Suspenso - Desconto Incondicionado - ISSQN Apurado R\$ 15.044,59
TRIBUTAÇÃO FEDERAL (EXCETO CBS)	IRPJ - Cofins - Débito Apuração Própria R\$ 1.955,79	Contribuição Previdenciária - Retida - Descrição Contrib. Sociais - Retidas -	Contribuições Sociais - Retidas R\$ 13.991,47	
TRIBUTAÇÃO IBS/CBS	CEST/CClassTrib 200046 Exclusões e Reduções da Base de Cálculo R\$ 26.027,13 Alíq. Efetiva Municipal - IBS 0,00 Valor Total Apurado - IBS R\$ 137,43	Base de Cálculo Após Exclusões e Reduções R\$ 274.864,70 Valor Apurado Municipal - IBS R\$ 0,00 Alíquota - CBS 0,90	Indicador de Operação/Código IBS Incidência/Município Incidência/Sigla UF 0202012201000AQUARAZ/CE Ret. Alíquota IBS/Ret. Alíquota CBS R\$ 150,00 Alíq. Efetiva Estadual - IBS 0,05 Alíquota Efetiva - CBS 0,45	Alíquota - IBS UF/IBS Mun 0,10 Valor Apurado Estadual - IBS R\$ 137,43 Valor Total Apurado - CBS R\$ 1.236,89
VALOR TOTAL DA NFS-E	VALOR DA OPERAÇÃO/SERVIÇO R\$ 300.891,83	Desconto Incondicionado Total do IBS/CBS R\$ 1.374,32	Desconto Condicionado VALOR LÍQUIDO DA NFS-e + IBS/CBS R\$ 273.200,00	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	Total das Retenções (ISSQN e demais) R\$ 25.026,06 1- Uma via desta Nota Fiscal será enviada através do e-mail fornecido pelo Tomador dos Serviços, no site http://nfs.fortaleza.ce.gov.br 2- A validade desta Nota Fiscal poderá ser verificada no site nfs.fortaleza.ce.gov.br , com a utilização do Código de Verificação. Totais Aproximados da Tribuição c/c da Lei nº 12.741/2012: Federal: R\$ 24.874,61 - Estadual: R\$ 0,00 - Municipal: R\$ 15.044,59			
DATA DA CIENTIFICAÇÃO:	IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA:	Nº NFS-e/CHAVE NFS-e: 6112204400120553398000184000000000056128030891677395		

Valor da operação/serviço

R\$ 300.891,83

(-) ISS + PIS + COFINS

R\$ 26.027,13

(=) Base de cálculo do IBS/CBS

R\$ 274.864,70

CBS — 0,90% (efetiva 0,45%)

R\$ 1.236,89

IBS — 0,10% (efetiva 0,05%)

R\$ 137,43

Redução de 50% — cClassTrib 200046 (operações com bens imóveis) reduz a alíquota-teste pela metade — por isso a efetiva de CBS cai para 0,45% e a de IBS para 0,05%.

Exemplo correto — o prestador excluiu ISS, PIS e COFINS da base antes de aplicar o IBS/CBS, exatamente como vimos nos outros exemplos.

NFS-e real — Fortaleza/CE,
07/08/2026

ERRO COMUM NA PRÁTICA

Como está x como deveria ser

O caso — NFS-e de engenharia (sociedade de profissionais), com redução de 30% de IBS/CBS por profissão intelectual regulamentada (art. 127, LC 214/2025). A nota declara PIS 0,65%/COFINS 3% incidentes, mas não os exclui da base do IBS/CBS.

COMO FOI EMITIDA

PIS/COFINS excluídos da base	R\$ 0,00
Base de cálculo do IBS/CBS	R\$ 16.884,00
CBS (0,63% efetiva)	R\$ 106,37
IBS (0,07% efetiva)	R\$ 11,82

Total IBS/CBS: R\$ 118,19

COMO DEVERIA SER

(-) PIS (0,65%) + COFINS (3%)	R\$ 616,27
Base de cálculo do IBS/CBS	R\$ 16.267,73
CBS (0,63% efetiva)	R\$ 102,49
IBS (0,07% efetiva)	R\$ 11,39

Total IBS/CBS: R\$ 113,88

Por que isso importa — a diferença é pequena com alíquotas de teste, mas é erro de metodologia que vira cobrança indevida em 2027.

EXEMPLO PRÁTICO — COMPRA DE MATERIAL

Compra de cerâmica: 1.000 m² no Ceará

1.000 m² × R\$ 40,00/m² = R\$ 40.000,00 de valor total da compra

Valor total da compra	R\$ 40.000,00
(-) ICMS (Ceará, alíquota geral 20%)	R\$ 8.000,00
(-) IPI (0% — NCM 6907, cerâmica)	R\$ 0,00
(-) PIS/COFINS (não cumulativo, 9,25%)	R\$ 3.700,00
(=) Base de cálculo expurgada	R\$ 28.300,00
CBS — 0,90% sobre a base expurgada	R\$ 254,70
IBS — 0,10% sobre a base expurgada	R\$ 28,30

Como ler o exemplo

- Mesmo raciocínio do slide anterior, agora numa compra de mercadoria (NF-e), não de serviço (NFS-e).
- Tiram-se ICMS, IPI, PIS e COFINS do valor da nota antes de aplicar as alíquotas-teste de CBS e IBS.
- **Valores ilustrativos —** confirme o NCM do produto e o regime do fornecedor antes de usar em uma nota real.

SUGESTÃO DE PAUTA

Como contabilizar: impostos e custos

Modelo atual (ICMS/ISS/PIS/COFINS)

- Tributos “por dentro” (ICMS, ISS) integram o preço de venda e, portanto, a receita bruta contábil.
- No Lucro Presumido, PIS/COFINS cumulativos viram custo direto, sem direito a crédito.
- Efeito cascata: o imposto pago na aquisição de insumos fica embutido no custo, sem segregação clara.

Novo modelo (IBS/CBS)

- Tributo “por fora”: destacado na nota, não compõe o preço nem a receita bruta — é repassado ao Fisco.
- Vira conta de passivo (a recolher) e ativo (a recuperar), como já ocorre com o ICMS após a exclusão da base de PIS/COFINS.
- Direito amplo a crédito sobre praticamente todos os bens e serviços adquiridos.

Impacto prático — receita líquida e custo dos serviços mudam de patamar; revise plano de contas e sistemas fiscais.

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Obrigações acessórias

1

Administração, intermediação (corretagem) e construção civil

NFS-e obrigatória a partir de 01/10/2026.

Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 4/2026, art. 1º, III, alínea “d”.

2

Locação de bens imóveis

NFS-e obrigatória a partir de 01/12/2026 (Simples Nacional: 01/01/2027).

Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 4/2026, art. 1º, III, alínea “g”.

3

Alienação de bens imóveis

NF-e ABI (modelo 77) obrigatória a partir de 01/12/2026 (Simples/PF contribuinte: 01/01/2027).

Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 4/2026, art. 1º, inciso XVIII.

Confirmado — a NF-e ABI é emitida uma única vez, no ato da venda, sem destaque de IBS/CBS. Os pagamentos das parcelas são enviados como eventos vinculados a essa mesma NF-e ABI, e é nesse evento que o tributo é efetivamente apurado.

DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA DOS DOCUMENTOS FISCAIS

Ato Técnico Conjunto RFB/CGIBS nº 2/2026

Publicado em 21/08/2026 (Diário Oficial da União de 24/08/2026) — aprova a documentação técnica dos documentos fiscais eletrônicos ajustados ao IBS e à CBS.

O que o ato aprova

- **Anexo I** — Manual de Orientação ao Contribuinte (MOC): leiaute e regras de validação da NF-e e da NFC-e.
- **Tabelas** — Tabela de CFOP e tabelas de códigos (cClassTrib), atualizadas para as operações com IBS e CBS.

Onde consultar

A documentação técnica completa (MOC, notas técnicas e tabelas) fica disponível nos sites oficiais:

dfe-portal.svrs.rs.gov.br

www.nfe.fazenda.gov.br

Na prática — toda mudança de leiaute e de código passa por esse ato: vale acompanhar antes de emitir.

Códigos de operação: modOper x natOper

Como funciona — toda NF-e ABI é classificada em 2 níveis: o modOper (o “modo” da operação, 4 grupos) e, dentro dele, o natOper (a natureza específica, 15 códigos). Cada natOper ainda se detalha em 34 códigos de detOper na tabela oficial do Comitê Gestor (aba gModNat).

01

modOper 01 — Alienação em Geral

- 01 Compra e venda
- 02 Dação em pagamento
- 03 Operações pelo credor da garantia ou grupo de consórcios
- 04 Atos societários
- 05 Doações ou transferências gratuitas

02

modOper 02 — Arrematação, Adjudicação ou Remição

- 06 Arrematação em leilão judicial
- 07 Adjudicação
- 08 Remição

03

modOper 03 — Cessão ou Transmissão de Direitos

- 09 Cessão de direitos relativos ao bem imóvel
- 10 Enfiteuse ou direito de superfície
- 11 Uso / usufruto
- 12 Direitos reais não enquadrados nos itens anteriores

04

modOper 04 — Permuta

- 13 Permuta envolvendo exclusivamente imóveis (c/ ou s/ torna)
- 14 Compra e venda quitada c/ confissão de dívida e promessa de dação
- 15 Permuta não enquadrada nos itens anteriores

Estrutura do documento: grupos do leiaute

A Dados da NF eletrônica	B Identificação da NF-e ABI	BA Documento fiscal referenciado	C Identificação do emitente
E Transmitentes da operação	F Adquirentes da operação	G Identificação do imóvel	GA Autorização p/ obter XML
H Informações da operação	U Informações da tributação	Y Detalhes de pagamento	W Total da NF-e ABI
Z Informações adicionais	ZD Responsável técnico	ZX Informações suplementares	ZZ Assinatura digital

+ Eventos e regras — Pagamento de Parcela e Apropriação de Créditos Individuais; regras de validação de certificado, assinatura digital e área de dados nos webservices.

Redutor de ajuste dos imóveis

3

Como apurar o redutor

- Providenciar, até 31/12/2026, o valor do redutor de ajuste de todos os imóveis da empresa (art. 369 do Decreto nº 12.955/2026).
- **Opção 1** — valor contábil atualizado até 31/12/1979 pelo IPC e, de 01/01/1980 até 31/12/2026, pelo IPCA.
- **Opção 2** — valor de referência definido pelo fisco e incluído no sistema Sinter/CIB (art. 375 do Decreto nº 12.955/2026).

Como o redutor entra na conta

$$\text{IVA} = \text{Alíquota} \times (\text{Valor da operação} - \text{redutor de ajuste} - \text{redutor social})$$

- Quanto maior o redutor de ajuste, menor o IVA a pagar.
- Se não existir valor de referência em 31/12/2026, ou ele não corresponder ao mercado, é preciso apresentar avaliação do imóvel conforme a NBR 14653.
- **Atenção** — o redutor de ajuste acompanha o imóvel nas operações entre contribuintes.

Redutor de ajuste de mão em mão

O princípio — o redutor de ajuste é um crédito vinculado ao IMÓVEL, não ao dono (art. 257). Ele reduz a base do IBS/CBS na venda futura, evitando pagar imposto sobre um valor que já foi formado antes da reforma ou fora do regime.

1

Não contribuinte vende p/ Construtora X

Terreno por R\$ 5.000.000

- Sem IBS/CBS destacado — vendedor não é contribuinte.
- **Redutor inicial** = R\$ 5.000.000, o valor pago — art. 258, III.

2

Construtora X vende p/ Construtora Y

Venda entre dois contribuintes por R\$ 8.000.000

- IBS/CBS incide só sobre a margem (R\$ 3.000.000).
- **Y recebe crédito** integral desse IBS/CBS.
- **Redutor MANTIDO em** R\$ 5.000.000 (IPCA) — art. 257, §4º, I.

3

Se Y vender p/ não contribuinte

Fim da cadeia de contribuintes

- O redutor de R\$ 5.000.000 se **EXTINGUE** — art. 257, §4º, II.
- O próximo contribuinte a comprar esse imóvel começa um redutor novo, do zero.

DECISÃO QUE VALE \$\$\$

RET/Lucro Presumido x regime regular do IVA

Empreendimentos incorporados com RET homologado até 31/12/2028 e loteamentos registrados até 31/12/2028 podem optar pela manutenção do RET atual / Lucro Presumido, ou migrar para a metodologia de contribuição regular do IVA.

INCORPORAÇÃO — RET DE MERCADO

2,08%

antes representava PIS e COFINS; agora recolhido sobre IBS/CBS, sem uso dos créditos do IVA

LOTEAMENTO — LUCRO PRESUMIDO

3,65%

mesma lógica: mantém o percentual atual em vez de migrar para o IVA com créditos

Alternativa — pagar pela metodologia do IVA, usando os dois redutores (de ajuste e social) e se creditando de todo o IVA pago na aquisição de materiais e nos serviços de subempreiteiros.

Como escolher? Fazendo simulações para ambos os casos.

PRÓXIMOS PASSOS

Simule três cenários antes de decidir

CENÁRIO 1

Obra concluída em
31/12/2026

- Unidades prontas, em estoque para venda.
- **Sem créditos novos** de IBS/CBS a partir de 2027 — a obra já foi construída sob o regime antigo.

CENÁRIO 2

Obra em construção

- Custos ainda a incorrer em 31/12/2026.
- **Ainda há créditos** de IBS/CBS a obter sobre insumos e serviços contratados a partir de 2027.

CENÁRIO 3

Viabilidade nova
(lançamento 2026/2027)

- Nenhum custo incorrido ainda.
- **Custo formado já na nova sistemática**, com direito a crédito amplo desde o início.

Por que simular — além da redução de carga tributária, pense na competitividade do cliente: sem crédito de IBS/CBS na compra, ele pode preferir um concorrente que ofereça esse crédito — avalie isso antes de optar pela permanência no RET.

VALE SABER..

Orientação Técnica CFC nº 01/2026

O que diz — o CFC esclareceu que o IBS e a CBS não compõem a receita da empresa: o tratamento contábil é o de um tributo recuperável/repassado, e não de receita própria.

Consequência — a base de cálculo dos tributos que incidem sobre a receita bruta diminui, porque o IBS/CBS destacado sai dessa base.

Lucro Presumido

- IRPJ e CSLL são calculados sobre um percentual presumido da receita bruta.
- Com o IBS/CBS fora dessa receita, a base de cálculo diminui — e o imposto devido também.

RET (incorporações imobiliárias)

- O regime também tributa um percentual único sobre a receita bruta do empreendimento.
- Mesma lógica do Lucro Presumido: receita bruta menor por não incluir IBS/CBS reduz o tributo unificado do RET.

Resultado esperado — menor carga efetiva de IRPJ/CSLL no Lucro Presumido e no RET, mesmo com a alíquota nominal inalterada.

Obrigado!

José Carlos Gama | Líder do Projeto Reforma Tributária da CBIC e
Diretor Sinduscon-CE

(85) 98893-1958 · josecarlosgama@gmail.com



INOVAÇÃO
E PROTAGONISMO
em ação

09/09/2026