

DA SÉRIE: ENTENDENDO A REFORMA TRIBUTÁRIA  
**SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL**



As operações com bens imóveis estão enquadradas nos Regimes Específicos do IBS e da CBS, previstos no Título V, do Livro I, da Lei Complementar nº 214, de 2025.

Os **serviços de construção civil** **estão enquadrados** neste regime específico.

*(LC nº 214, de 2025, art. 252, inciso V)*



<b>Fato Gerador</b>	SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL
<b>Momento da Ocorrência do Fato Gerador</b>	No momento do fornecimento.
<b>Base de Cálculo</b>	(+) Valor da operação (+) Demais importâncias cobradas ou recebidas como parte do valor da operação, inclusive seguros e taxas; variações e atualizações previstas em contrato; multas, juros;  (=) Base de Cálculo
<b>Alíquotas</b>	As alíquotas serão reduzidas em 50% (Cinquenta por cento)
<b>Local da Operação</b>	Local onde o imóvel estiver situado
<b>Contribuinte</b>	O prestador de serviços de construção




## Regra atual

- Alíquotas de PIS/Cofins = 0,65% e 3,00% = 3,65% (Regime Cumulativo não há créditos) ou 1,65% e 7,6% = 9,25% (Regime Não Cumulativo, com apuração de créditos)
- Alíquota ISS = variável de 2% a 5% (Não há apuração de créditos)
- Total carga tributária = 8,65% ou 14,25% (considerando alíquota máxima ISS)
- Tributos calculados 'por dentro', acabam sendo base deles próprios.

## Reforma Tributária

Considerando uma alíquota de 28% (IBS + CBS)



Redução 50% = 14%

- Haverá a permissão da apuração de créditos, de forma mais ampla do que é hoje em relação ao PIS/COFINS. (Não haverá regime cumulativo)
  - Tributos calculados 'por fora', e não integram a base de cálculo o montante do IBS e da CBS incidentes sobre a operação.
  - A partir de 2027, a CBS substituirá PIS/COFINS;
  - A partir de 2029, iniciará a cobrança do IBS de forma progressiva, mantendo-se o ISS, que será reduzido de forma progressiva também, sendo extinto totalmente em 2033.
- 



 Maria Ilene

## **Considerações:**

-  Em 2026 será período teste para o IBS e a CBS, não alterando em nada a apuração do PIS/Cofins e ISS. Não se aplica ao Simples Nacional.  
Os tributos serão destacados nas notas fiscais, mas não haverá recolhimento.  
 $CBS = 0,9\% (50\%) = 0,45\%$  (construção civil)  
 $IBS = 0,1\% (50\%) = 0,05\%$  (construção civil)
-  Em 2027 inicia a cobrança da CBS, sendo permitida a apuração de créditos. Não haverá distinção entre optantes pelo Lucro Presumido ou Lucro Real.  
No caso de empresa do Simples Nacional, esta poderá optar pelo regime regular do IBS/CBS, sujeitando-se às mesmas regras que as demais pessoas jurídicas em relação a estes tributos, na apuração e concessão de créditos.  
Ou então, manter-se recolhendo todos os tributos no PGDAS-D, sem apuração de créditos, e o crédito concedido será o valor efetivamente pago.  
Não há ainda definição da alíquota da CBS (apenas estimativas). Haverá redução de 0,1% (0,05% no caso de construção civil, para compensar o recolhimento do IBS).





## **Considerações:**

 O processo de transição do IBS, será mais complexo:

- Em 2027 e 2028, haverá o recolhimento de 0,1% (no caso da construção civil 0,05%) a título de IBS. Este percentual será deduzido da CBS.

Exemplo: CBS 4,65% (-) 0,05% = 4,60%.

- O ISS neste período será apurado de forma integral;
- A partir de 2029, inicia a substituição de forma progressiva até 2033, quando o ISS será extinto. Ambos regimes irão coexistir;
- Não há ainda alíquota definida para o IBS. O Senado Federal fixará uma alíquota de referência, mas os Estados e Municípios poderão adotar alíquotas próprias.
- Haverá apuração de créditos, aplicando-se as mesmas bases de créditos adotadas para a CBS.
- Empresas do Simples Nacional poderão optar pelo regime regular do IBS/CBS.



## **Apuração de Créditos (restrição)**

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 de construção civil.

No entanto, não se aplica na prestação de serviço de construção civil para a administração pública direta, autarquias e fundações públicas. Neste caso haverá permissão de crédito integral.

*(LC n° 214, de 2025, art. 255, §§5º, 6º)*








## **SIMPLES NACIONAL - RESUMO**

- Se o contribuinte optante pelo Simples Nacional fizer a opção pelo regime regular do IBS e da CBS, vai recolher estes tributos fora do SN:
  - Alíquota reduzida em 50%;
  - Utilização de créditos;
  - Concessão de créditos.
- Se recolher pelo regime do Simples Nacional, vai recolher os tributos conforme anexos da LC nº 214, de 2025;
  - Alíquotas conforme a faixa;
  - Concessão do crédito somente o que for recolhido no SN;
  - Não faz apuração de créditos.



- Analisar quem são os destinatários dos serviços, se a estes irá ou não interessar os créditos;
  - Observar também quem são os fornecedores, pois se estes são do regime regular, muito provável que o valor dos produtos e serviços serão adquiridos por um valor maior, e sem permissão de créditos;
  - Revisar contratos e preços.
- 





## SIMPLES NACIONAL - EXEMPLO EM 2027

1) Permaneceu recolhendo os tributos no Simples Nacional

RBT12: R\$3.200.000,00

Serviço de construção NF R\$10.000,00 (Anexo IV)

Alíquota Efetiva:  $R\$3.200.000,00 \times 22\%(-) R\$183.780,00 / R\$3.200.000,00$

Alíquota Efetiva: 16,26%

CBS (21,26%) = 3,45%

ISS (40%) = 5,00% (Diferença é redistribuída para os tributos federais (1,50%))

IBS (0,24%) = 0,05%

CBS: (Alíquota efetiva - 5%)  $\times 36,27\% = 0,55\%$

IBS: (Alíquota efetiva - 5%)  $\times 0,40\% = 0,01\%$

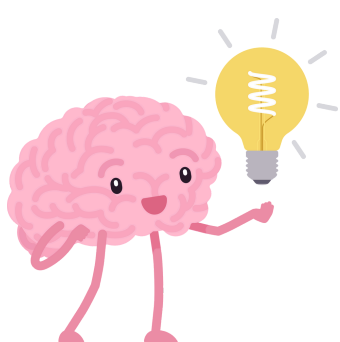
Total: CBS 4,00% e IBS: 0,06% = 4,06%

O crédito concedido segue este valor

2) Fez opção pelo regime regular do IBS e da CBS = 9,30% (-) 50% = 4,65%

(deste valor 0,05% IBS = 0,1% reduzido em 50%)

Com crédito e concedendo crédito neste valor



Neste exemplo, considerando o ano de 2027, a diferença do crédito é pequena 4,06 (optante pelo SN) e 4,65% (optante pelo regime regular).

Ou seja, cada caso deve ser analisado previamente à opção.



Curtiu o post?

Siga e compartilhe!

 [@maria.ilenew](#)

 [www.mariailenew.com.br](#)

 [contato@mariailenew.com.br](mailto:contato@mariailenew.com.br)